

平成26年12月議会  
第4委員会報告資料

高度地区の見直しについて

平成26年12月19日

住 宅 都 市 局

# 高度地区の見直しについて

○高度地区の見直しについては、用途地域別に市街地における高さの現状等を整理し、表1における中高層住居専用地域、住居地域、工業系地域の区域が高さの検討の対象と考えられることや、市街地の状況は同じ用途地域であっても地区で状況が異なること、都市構造、地区特性、緑地・空地の確保の3つの視点からさらに検討を進めていくことなどを報告してきたところです。

○今回、新たに用途地域別・容積率別に戸建住宅や中高層建築物の立地状況や動向を踏まえ、市街地状況の整理を行うとともに、中高層建築物（共同住宅）の建築事例の分析や、一般的な共同住宅の建築計画についてケーススタディを行いました。

## 1. これまでの検討経緯と今回の内容について

### ●平成25年 3月 委員会報告

- ・都市計画基礎調査結果に基づき、全市や用途地域別に建築物の棟数の推移（ストック、フロー）等をグラフにより集計し、市街地における高さ等に関する現況や課題を整理。
- ・中高層住居専用地域、住居地域、工業系地域の区域を高さの検討対象とする。



### ●平成25年 9月 委員会報告

- ・約2700地区に詳細に市街地を区分したうえで、3用途地域別（中高層住居専用地域、住居地域、工業系地域）に中高層建築物や戸建住宅の立地状況を整理、分析。
- ・今後、都市構造、地区特性、緑地・空地の確保の3つの視点により検討を進める。
- ・緑化地域制度の具体的な検討着手を受け、高さの制限と緑化の推進双方の方向性を踏まえた総合的な観点から、適切に制度設計を行っていく。



### ●平成26年12月 委員会報告

- ・用途地域別（中高層住居専用地域、住居地域、工業系地域）、容積率別（100%、150%、200%、300%）に戸建率、中高層建築物率等の観点から、市街地状況の整理を行い、高さの検討の方向性を整理。
- ・中高層建築物（共同住宅）の建築事例の分析や、建築計画についてのケーススタディを行い、高さと空地の状況等を整理。

表1. 用途地域等の分類

| 用途地域    |           | 容積率          | 高さ制限(原則)   |            |
|---------|-----------|--------------|------------|------------|
| 住居系     | 低層住居専用地域  | 第一種低層住居専用地域  | 10m        |            |
|         |           | 第二種低層住居専用地域  |            |            |
|         | 中高層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 100%       | 第一種15m高度地区 |
|         |           | 第二種中高層住居専用地域 | 150%       | 第二種15m高度地区 |
|         |           |              | 200%       | 第二種20m高度地区 |
|         | 住居地域      | 第一種住居地域      | 200%       | 第一種20m高度地区 |
| 第二種住居地域 |           | 第二種20m高度地区   |            |            |
| 準住居地域   |           | 300%         | -          |            |
| 商業系     | 近隣商業地域    | 200%         | 第二種20m高度地区 |            |
|         |           | 300%         | -          |            |
|         | 商業地域      | 200%~800%    | -          |            |
| 工業系     | 準工業地域     | 200%<br>300% | -          |            |
|         | 工業地域      |              |            |            |
|         | 工業専用地域    |              |            |            |

図1. 現在の用途地域の指定状況

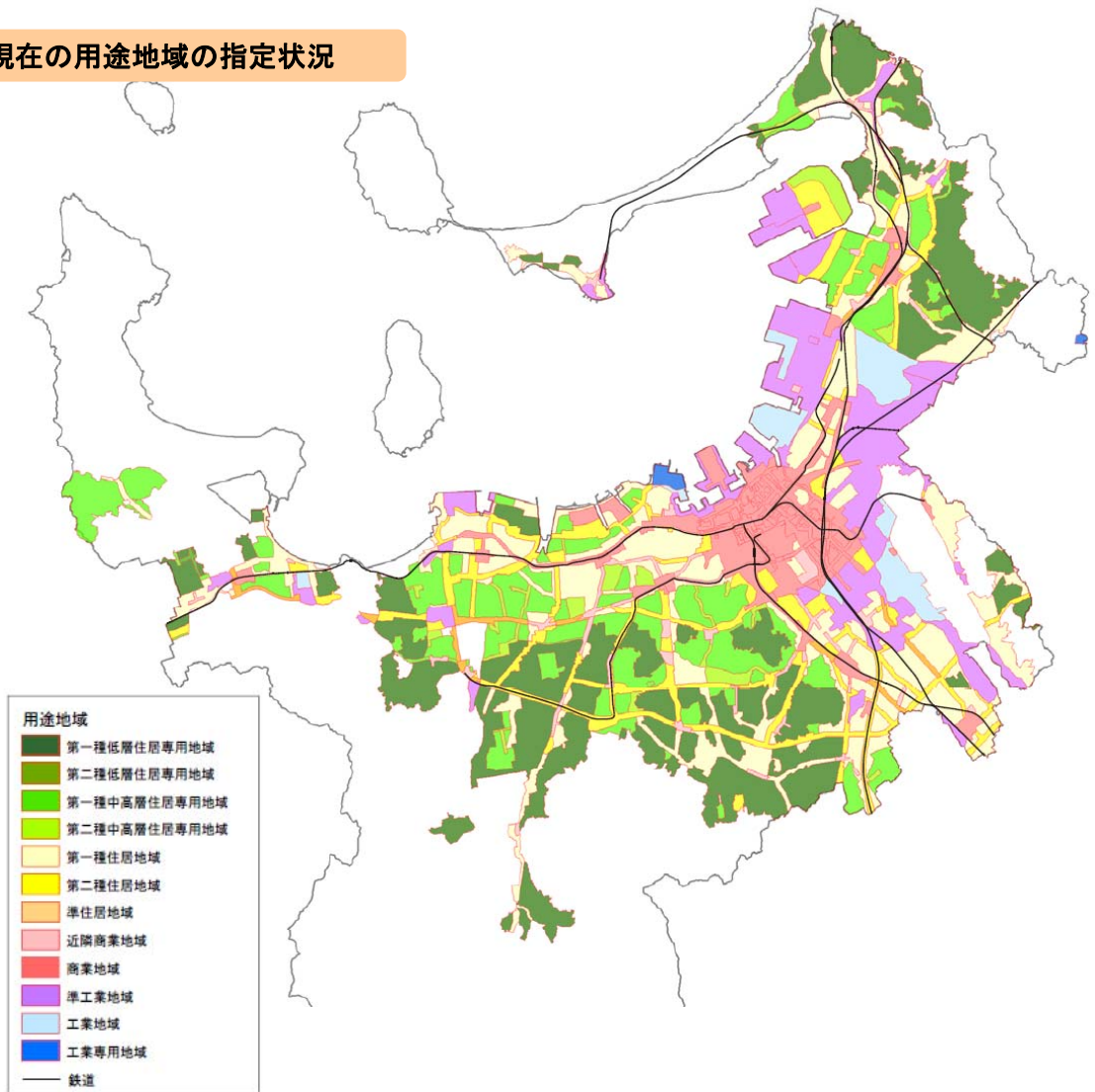
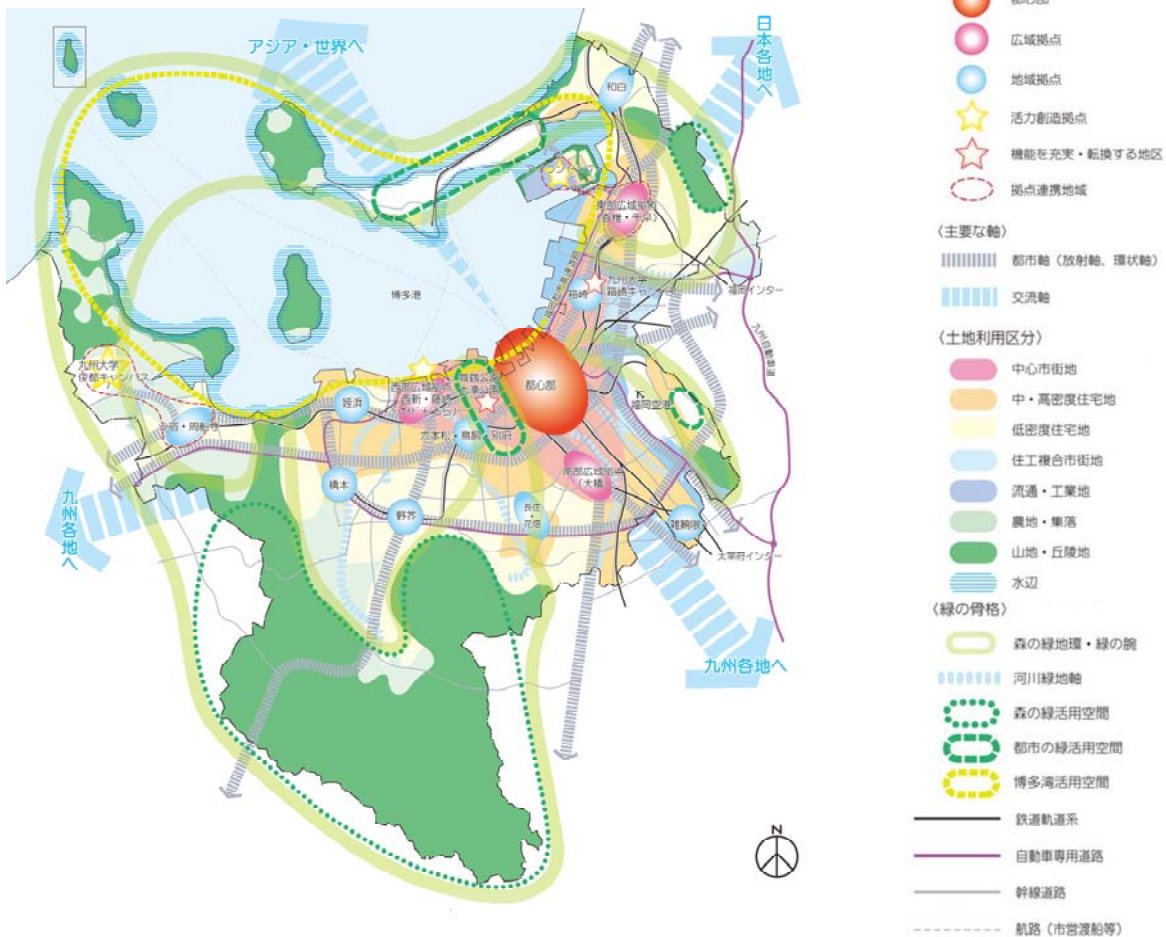


図2. 基本計画における都市空間構想図



## 2. 戸建率・中高層建築物率等から見た市街地状況の整理

- 高さに関する市街地特性を整理するにあたって、戸建率（戸建住宅の棟数／全用途の棟数）と中高層建築物率（7階建以上の棟数／4階建以上の棟数）の現況に着目し、市街地の分類を行いました。
- 具体的には、戸建率（全市平均値 62.9%）と中高層建築物率（全市平均値 36.7%）について、それぞれ全市の平均値以上と未満に区分したうえで、表2の4種類に分類を行いました。
- 市街地の現況と7階建以上の中高層建築物の増加状況を踏まえ、今後の高さの検討の方向性について、用途地域別（中高層住居専用地域、住居地域、工業系地域）・容積率別（100%、150%、200%、300%）に整理を行いました。

表 2. 市街地の分類

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| ①低・中層市街地<br>（戸建率平均以上×中高層建築物率平均未満） | 戸建住宅の割合が多く、4階建以上に占める7階建以上の中高層建築物の割合が少ない地域 |
| ②中・低層市街地<br>（戸建率平均未満×中高層建築物率平均未満） | 戸建住宅、4階建以上に対する7階建以上の中高層建築物の割合がともに少ない地域    |
| ③低・高層市街地<br>（戸建率平均以上×中高層建築物率平均以上） | 戸建住宅、4階建以上に占める7階建以上の中高層建築物の割合がともに多い地域     |
| ④中・高層市街地<br>（戸建率平均未満×中高層建築物率平均以上） | 戸建住宅の割合が少なく、4階建以上に占める7階建以上の中高層建築物の割合が多い地域 |

### （1）全市的な傾向

#### <市街地の現況>

- 低・中層市街地は、主に中心市街地・拠点周辺の外側から郊外にかけて広く分布しています。また、中心市街地等に近接する地域においても、丘陵地や戸建住宅団地等の一部地域に分布しています。【図3参照】
- 中・低層市街地は、Y字型の都市軸の周辺や鉄道沿線、幹線道路沿道等を中心に、広く分布しています。【図3参照】
- 低・高層市街地は、拠点・鉄道駅周辺や幹線道路沿道の一部地域や、臨海部等において、点在して分布しています。【図3参照】
- 中・高層市街地は、Y字型の都市軸を中心として、特に都心部や中心市街地、拠点、事業地区等の計画的市街地等に多く分布しています。【図3参照】

#### <中高層建築物の増加状況>

- 7階建以上の中高層建築物の増加状況については、Y字型の都市軸を中心に高くなっており、特に中心市街地周辺等の交通利便性の高い地域、事業地区等の計画的市街地、空港周辺の工業系地域等において高くなっています。【図4参照】

### 図3. 戸建率×7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

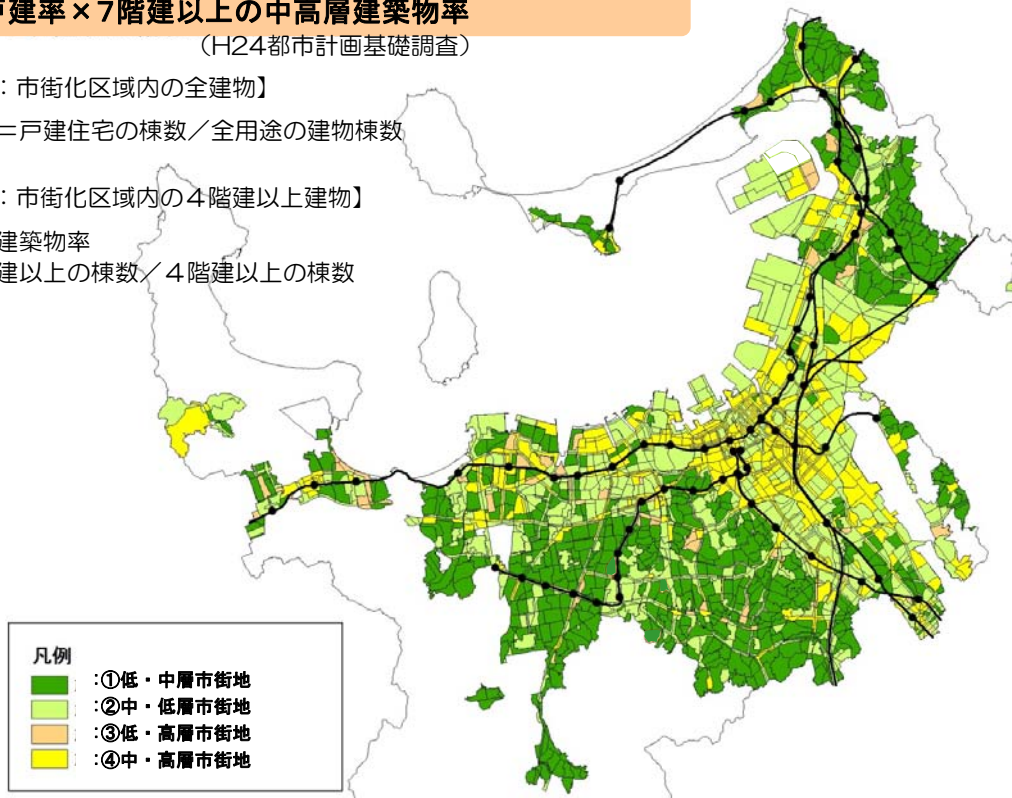
【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



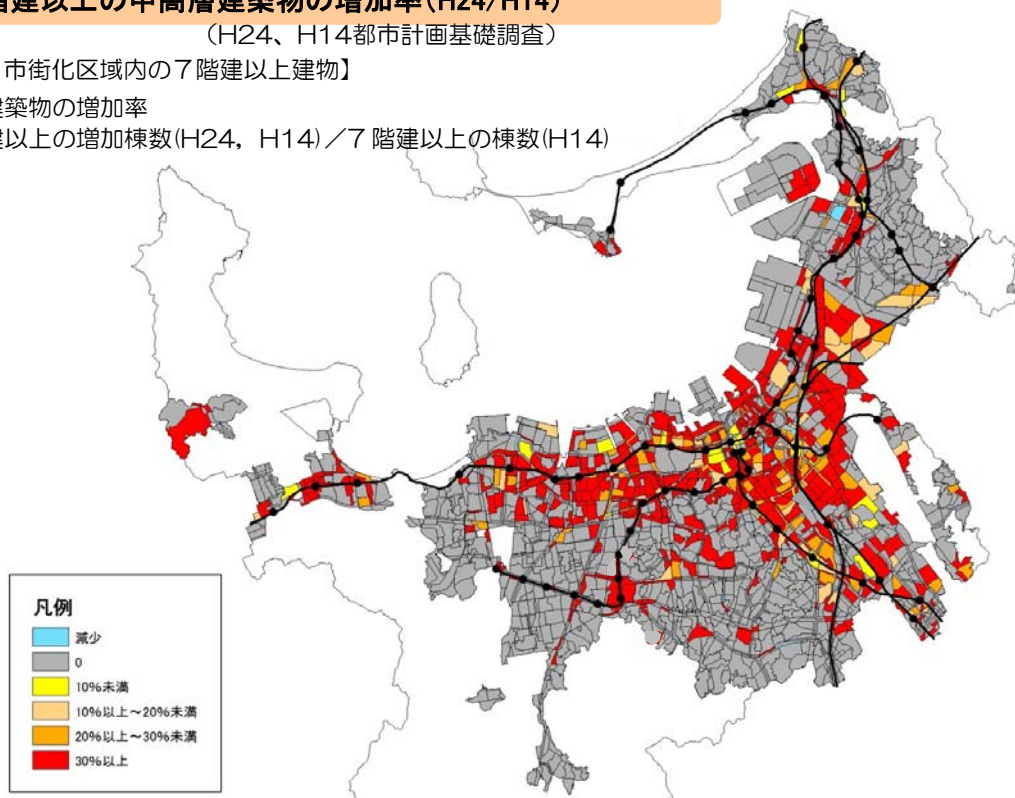
### 図4. 7階建以上の中高層建築物の増加率(H24/H14)

(H24、H14都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の7階建以上建物】

※中高層建築物の増加率

＝7階建以上の増加棟数(H24、H14)／7階建以上の棟数(H14)



## (2) 中高層住居専用地域（容積率 100%）における市街地状況の整理

○市街地の現況については、低・中層市街地や中・低層市街地が大部分の地域を占めており、低・高層市街地が丘陵地や郊外の一部地域に、中・高層市街地が大学や住宅団地といった計画的市街地の一部地域に分布しています。【図5参照】

○7階建以上の中高層建築物の増加状況については、キャンパス整備等が進む大学において高くなっていますが、その他の地域においては、中高層建築物は増加しておらず、安定的な土地利用がなされています。【図6参照】

図5. 戸建率×7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率  
＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数

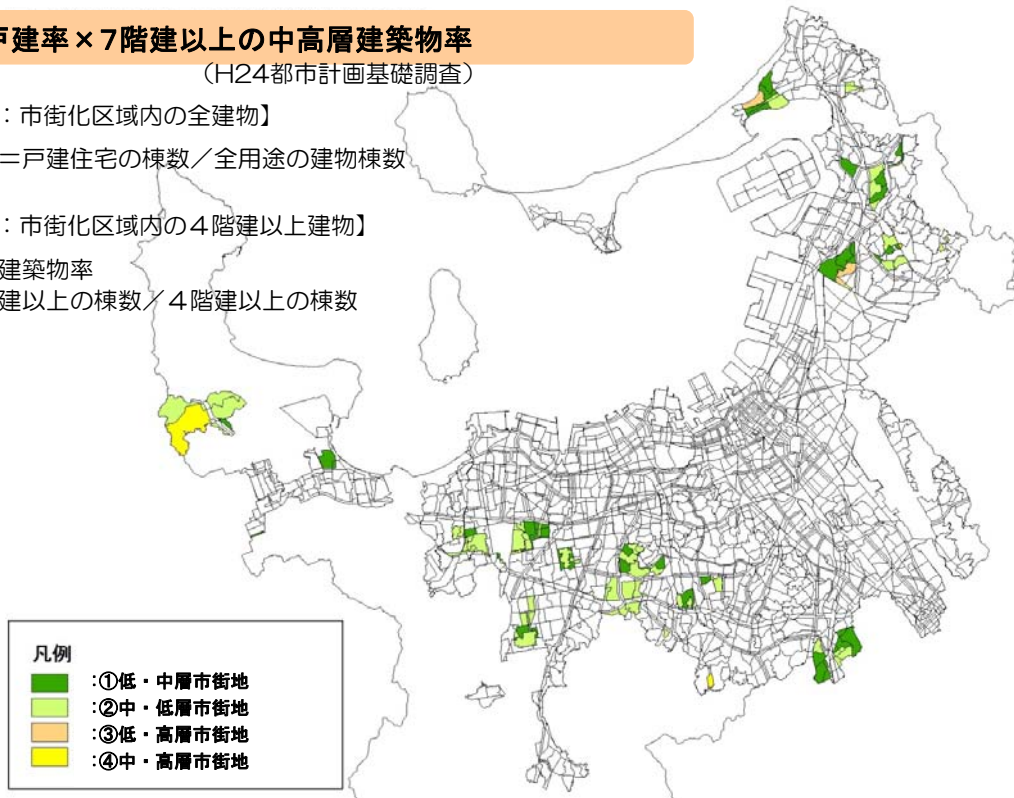
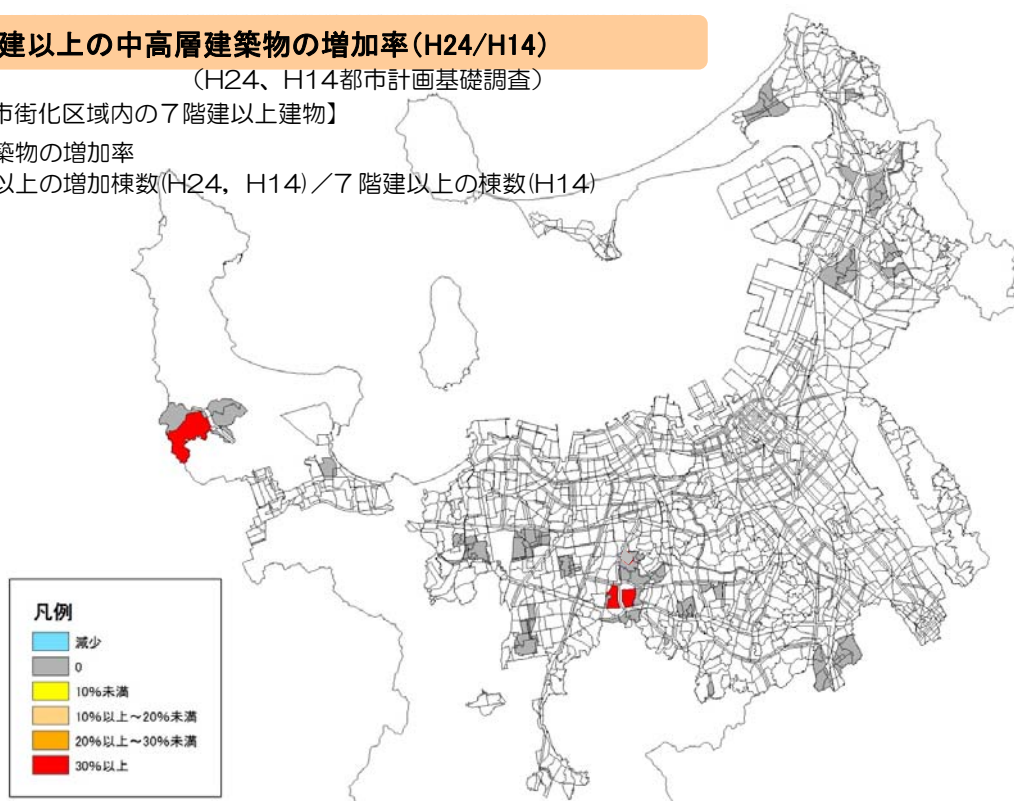


図6. 7階建以上の中高層建築物の増加率(H24/H14)

(H24、H14都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の7階建以上建物】

※中高層建築物の増加率  
＝7階建以上の増加棟数(H24, H14)／7階建以上の棟数(H14)



### (3) 中高層住居専用地域（容積率 150%）における市街地状況の整理

○市街地の現況については、中・低層市街地が中心市街地の西側周辺の交通利便性の高い地域を中心に広く分布するとともに、低・中層市街地が丘陵地等に広く分布しています。また、中・高層市街地が臨海部等の計画的市街地を中心に分布するとともに、低・高層市街地が臨海部や鉄道駅・幹線道路沿道周辺の一部地域に分布しています。【図7参照】

○7階建以上の中高層建築物の増加状況については、特に中心市街地の西側周辺の交通利便性の高い地域、事業地区等において高くなっています。【図8参照】

**図7. 戸建率×7階建以上の中高層建築物率**

(H24都市計画基礎調査)

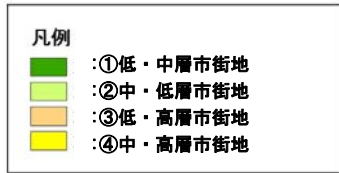
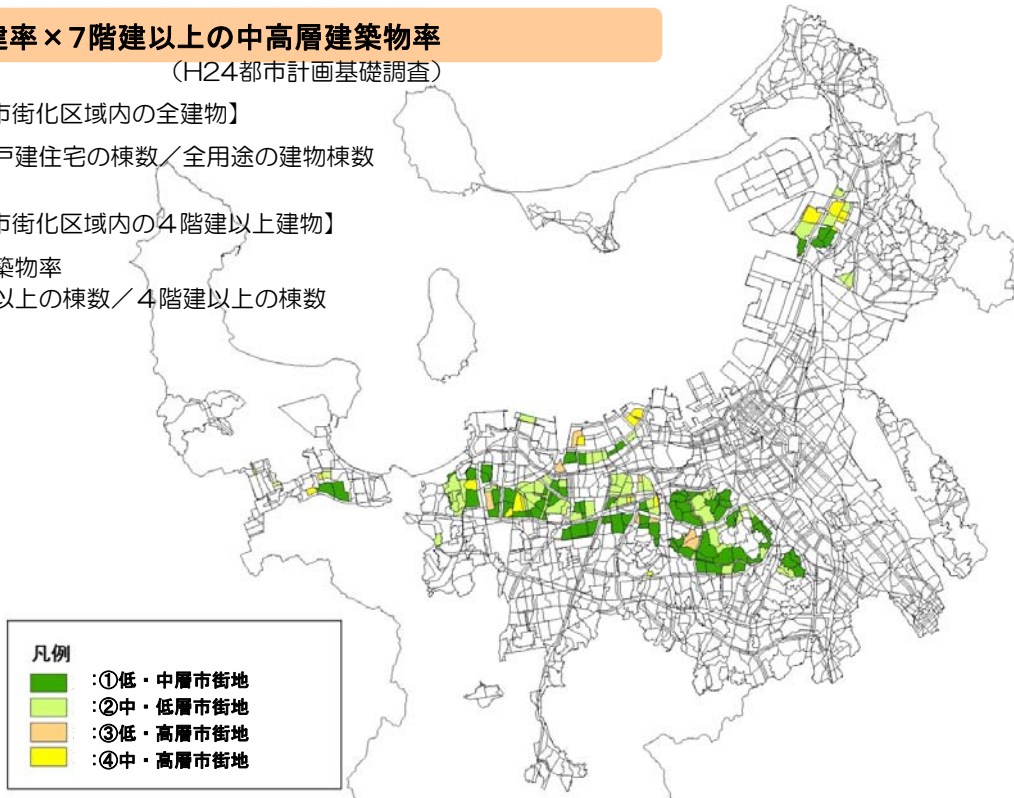
【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



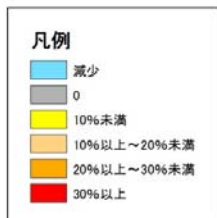
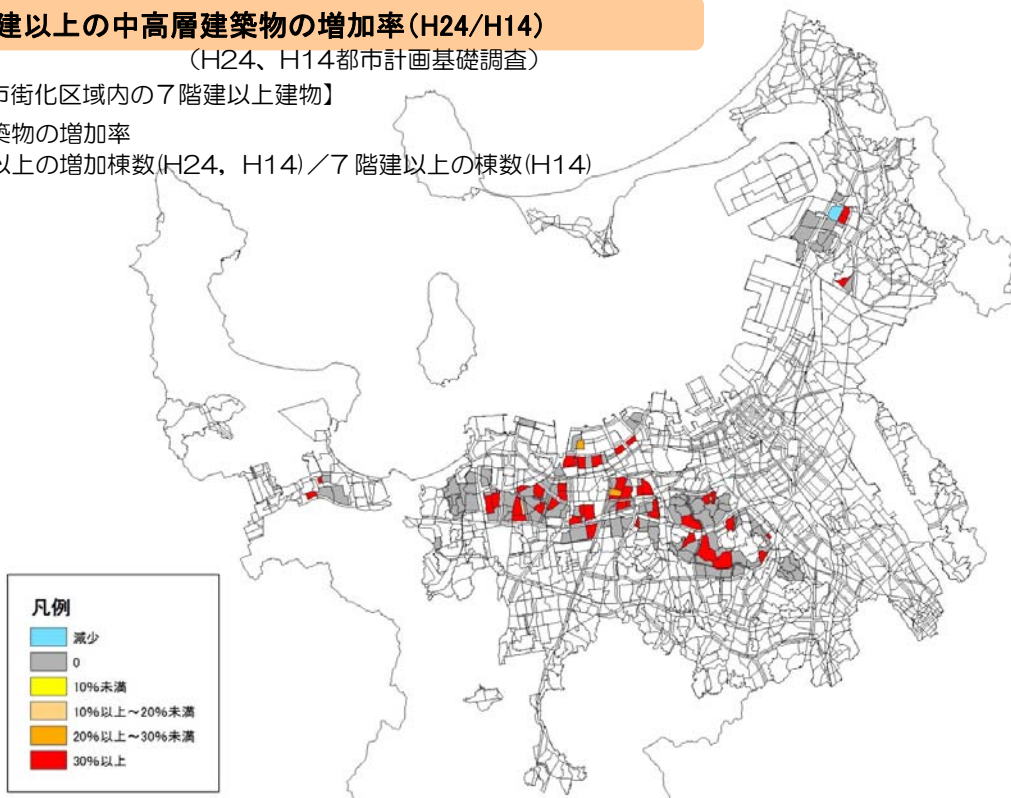
**図8. 7階建以上の中高層建築物の増加率(H24/H14)**

(H24、H14都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の7階建以上建物】

※中高層建築物の増加率

＝7階建以上の増加棟数(H24, H14)／7階建以上の棟数(H14)



## (4) 中高層住居専用地域（容積率 200%）における市街地状況の整理

○市街地の現況については、中・高層市街地や低・高層市街地が臨海部や住宅団地といった計画的市街地において分布しています。【図9参照】

○7階建以上の中高層建築物の増加状況については、臨海部において高くなっています。【図10参照】

**図9. 戸建率×7階建以上の中高層建築物率**

(H24都市計画基礎調査)

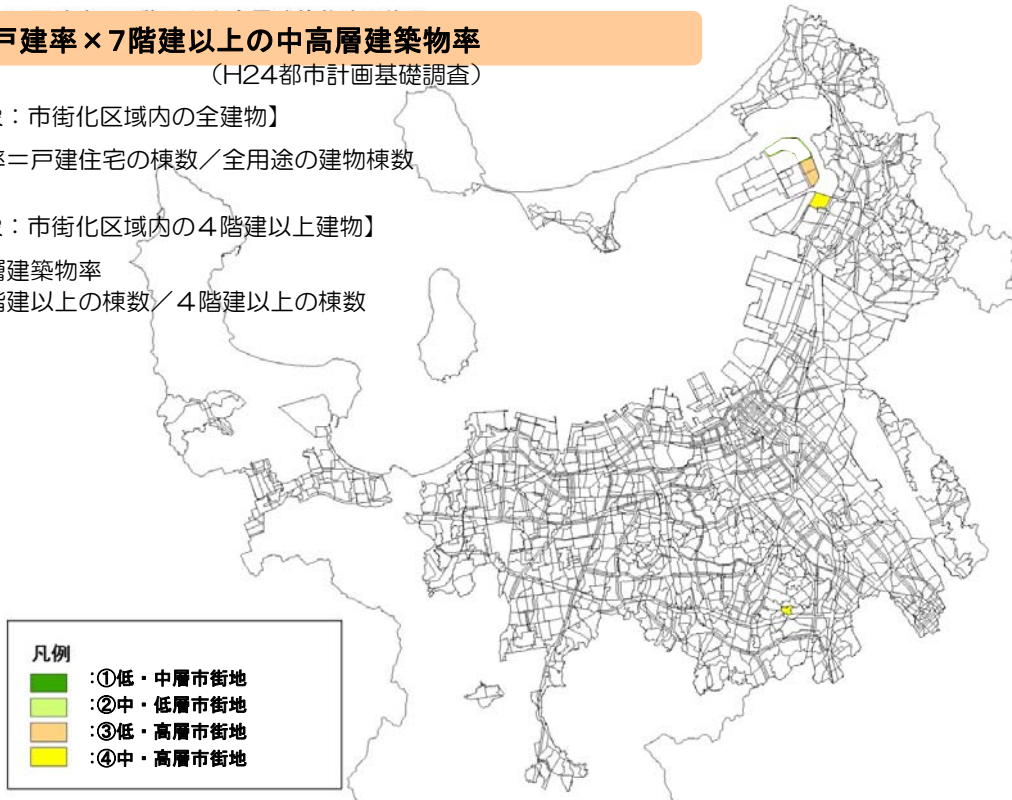
【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



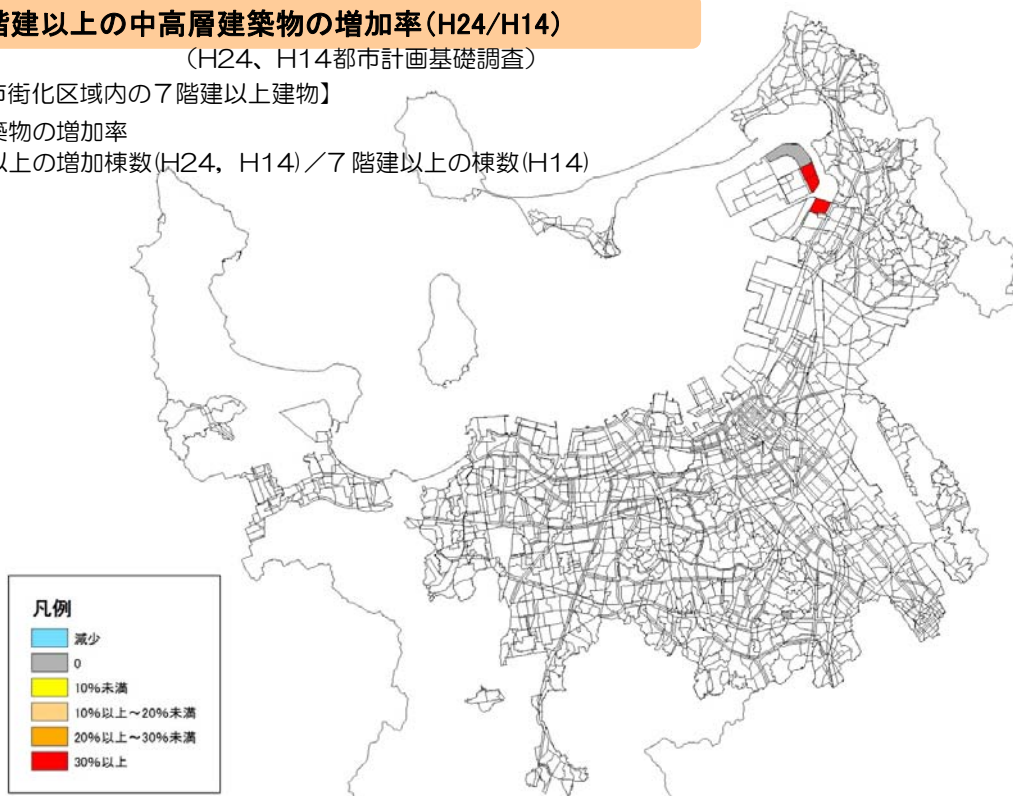
**図10. 7階建以上の中高層建築物の増加率(H24/H14)**

(H24、H14都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の7階建以上建物】

※中高層建築物の増加率

＝7階建以上の増加棟数(H24、H14)／7階建以上の棟数(H14)





## (5) 住居地域（容積率 200%）における市街地状況の整理

○市街地の現況については、中・高層市街地と中・低層市街地がY字型の都市軸を中心に、中心市街地や鉄道駅周辺、幹線道路沿道に広く分布するとともに、低・中層市街地が郊外部や丘陵地等に分布しています。また、低・高層市街地が拠点・鉄道駅周辺や幹線道路沿道の一部地域において、点在して分布しています。【図11参照】

○7階建以上の中高層建築物の増加状況については、中心市街地・拠点の周辺や幹線道路の結節点周辺など交通利便性の高い地域等で高くなっています。【図12参照】

図11. 戸建率×7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率=戸建住宅の棟数/全用途の建物棟数

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

=7階建以上の棟数/4階建以上の棟数

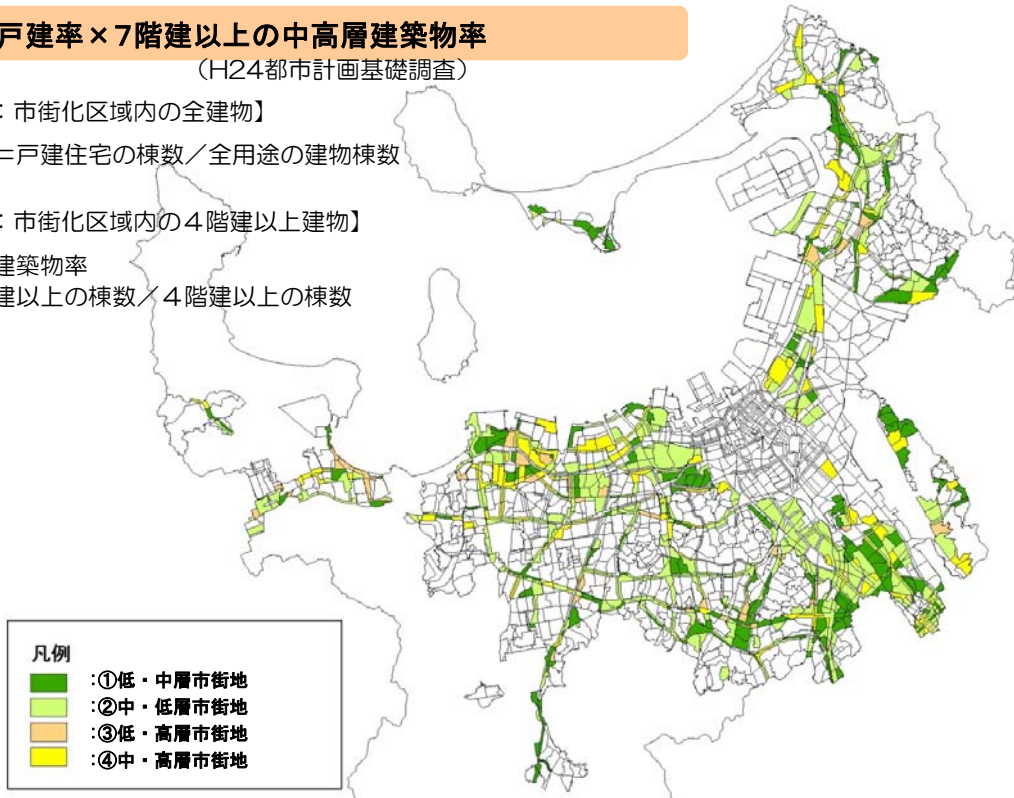


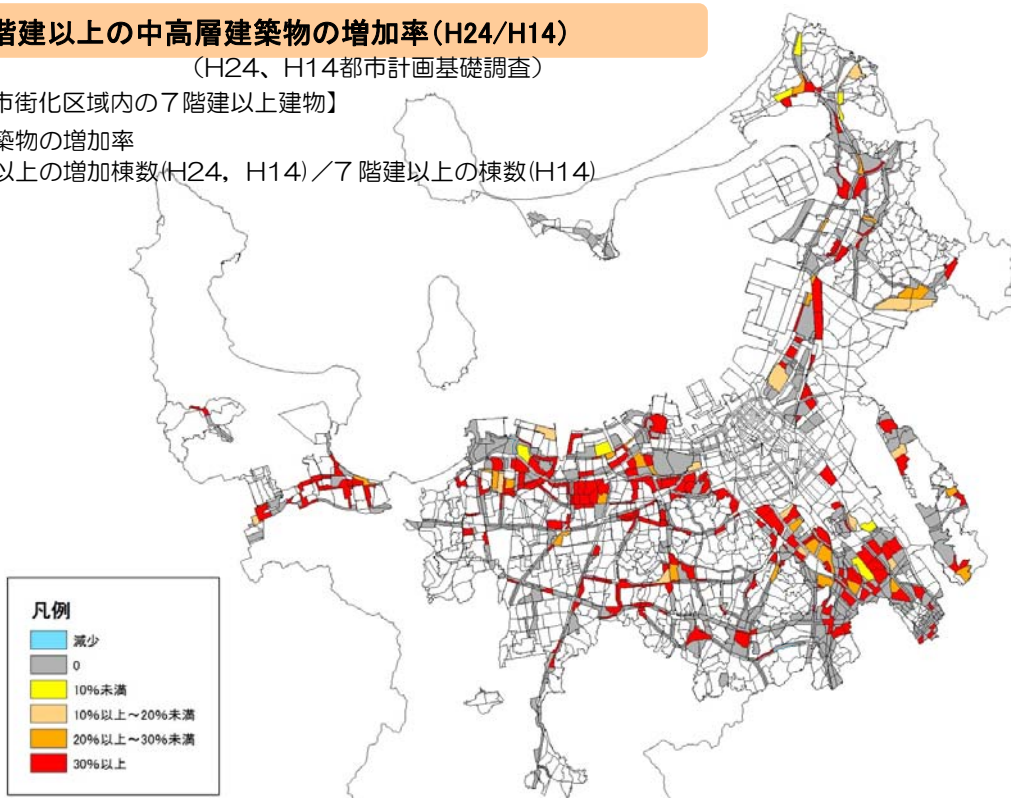
図12. 7階建以上の中高層建築物の増加率(H24/H14)

(H24、H14都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の7階建以上建物】

※中高層建築物の増加率

=7階建以上の増加棟数(H24, H14)/7階建以上の棟数(H14)



## (6) 住居地域（容積率 300%）における市街地状況の整理

- 市街地の現況については、中・高層市街地や中・低層市街地が都心部や臨海部において、分布しています。【図13参照】
- 7階建以上の中高層建築物の増加状況については、都心部や臨海部において、全体的に高くなっています。【図14参照】

**図13. 戸建率×7階建以上の中高層建築物率**

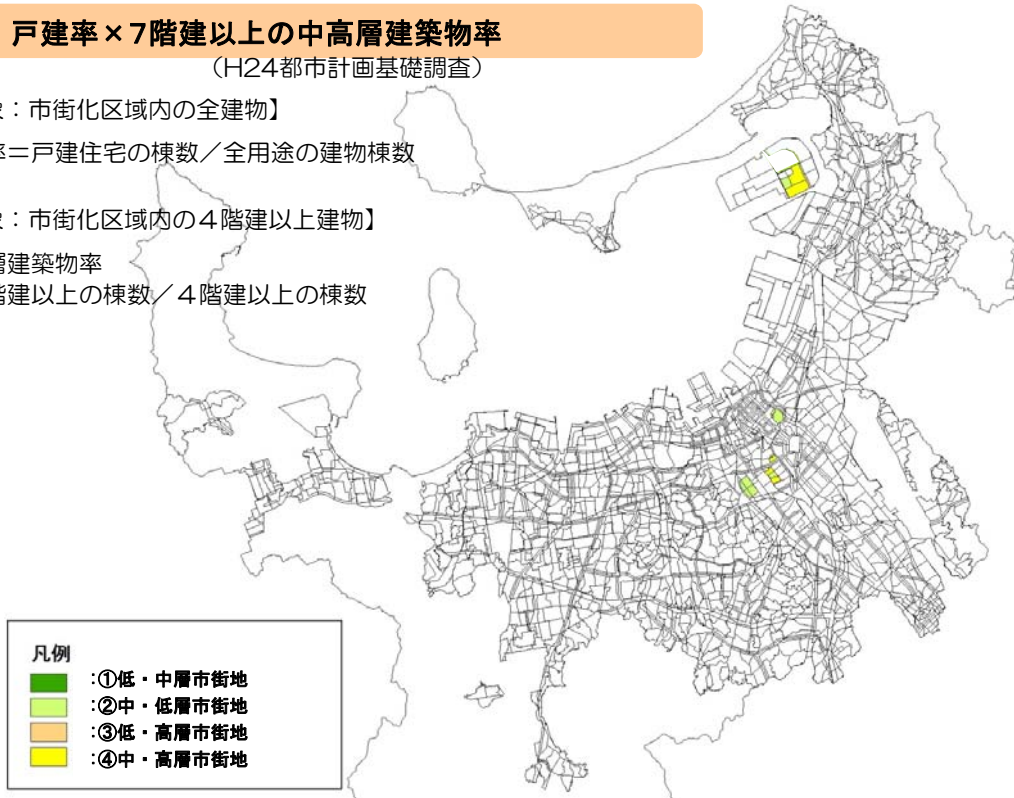
(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率  
＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数

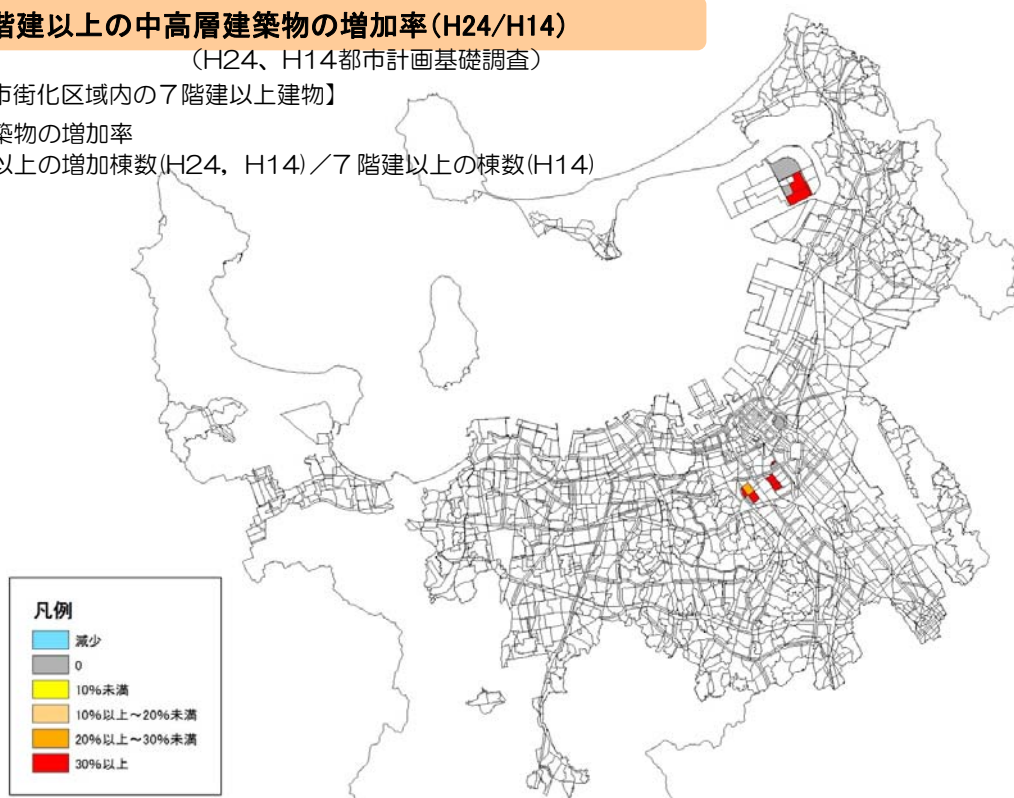


**図14. 7階建以上の中高層建築物の増加率(H24/H14)**

(H24、H14都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の7階建以上建物】

※中高層建築物の増加率  
＝7階建以上の増加棟数(H24、H14)／7階建以上の棟数(H14)



## (7) 工業系地域（容積率 200%）における市街地状況の整理

○市街地の現況については、中・高層市街地と中・低層市街地が臨海部や空港，卸売市場の周辺地域等に広く分布しており，低・中層市街地や低・高層市街地が一部地域において点在して分布しています。【図15参照】

○7階建以上の中高層建築物の増加状況については，都心部に比較的近接した空港周辺の地域等において高くなっています。【図16参照】

**図15. 戸建率×7階建以上の中高層建築物率**

(H24都市計画基礎調査)

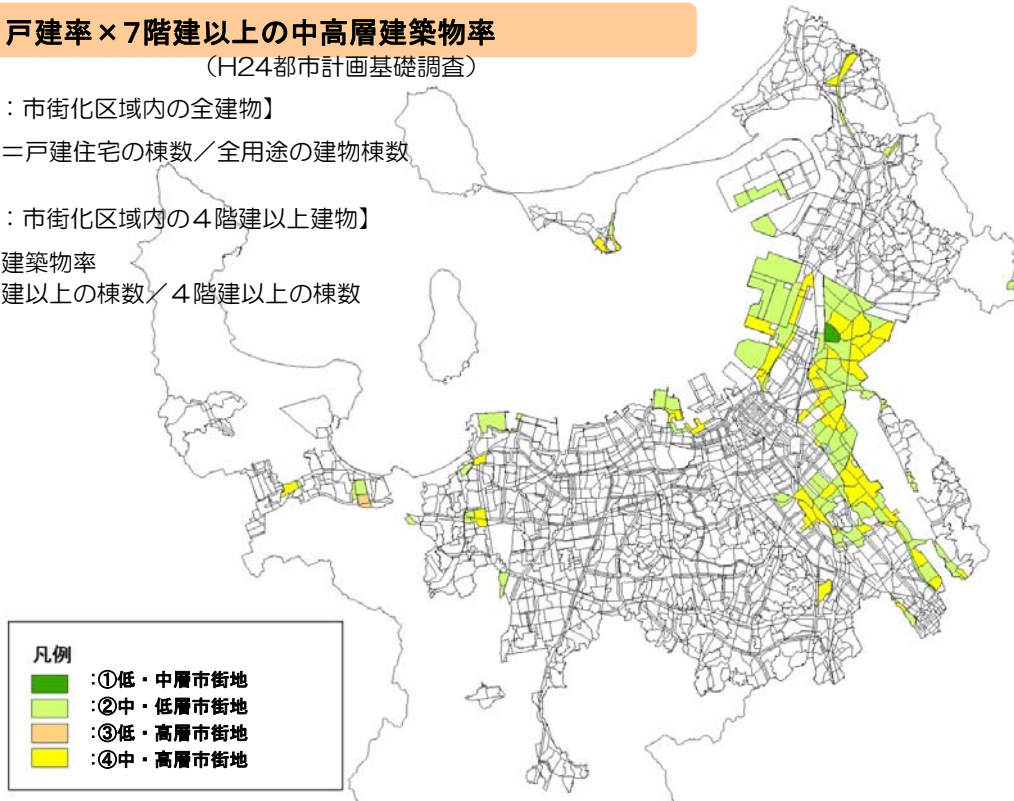
【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



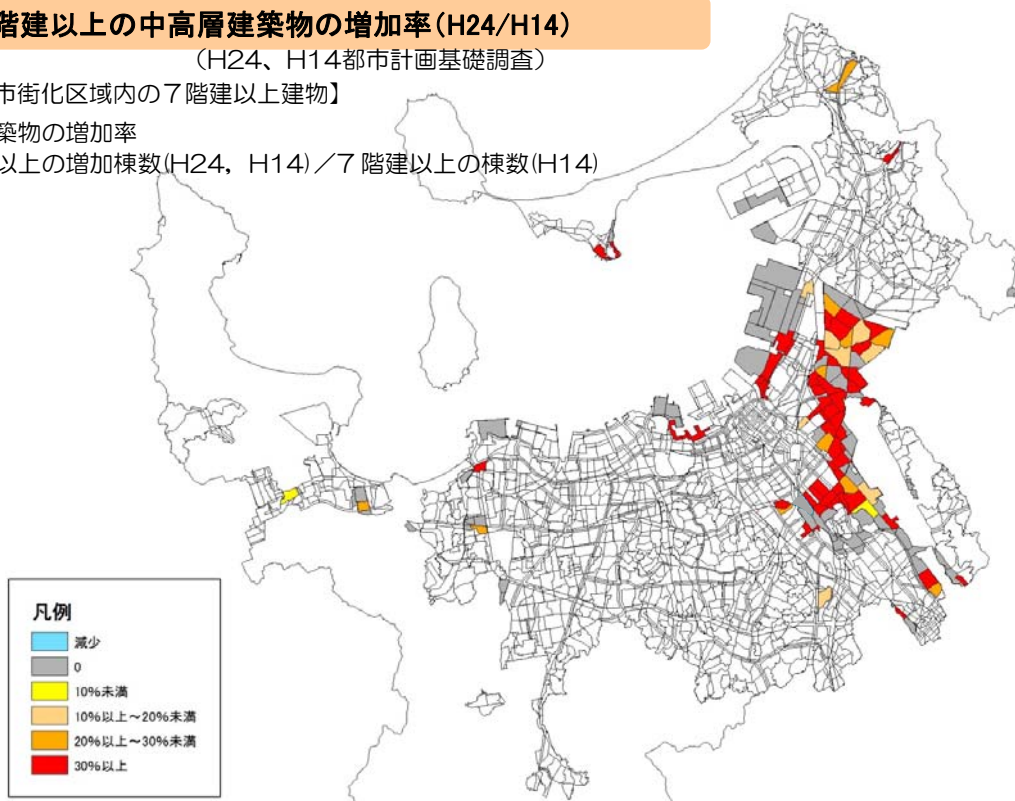
**図16. 7階建以上の中高層建築物の増加率(H24/H14)**

(H24、H14都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の7階建以上建物】

※中高層建築物の増加率

＝7階建以上の増加棟数(H24, H14)／7階建以上の棟数(H14)



## (8) 工業系地域（容積率 300%）における市街地状況の整理

○市街地の現況については、臨海部や流通業務団地において、すべて中・低層市街地となっています。【図17参照】

○7階建以上の中高層建築物の増加状況については、一部地域を除いて増加しておらず、大半の地域は安定的な土地利用がなされています。【図18参照】

**図17. 戸建率×7階建以上の中高層建築物率**

(H24都市計画基礎調査)

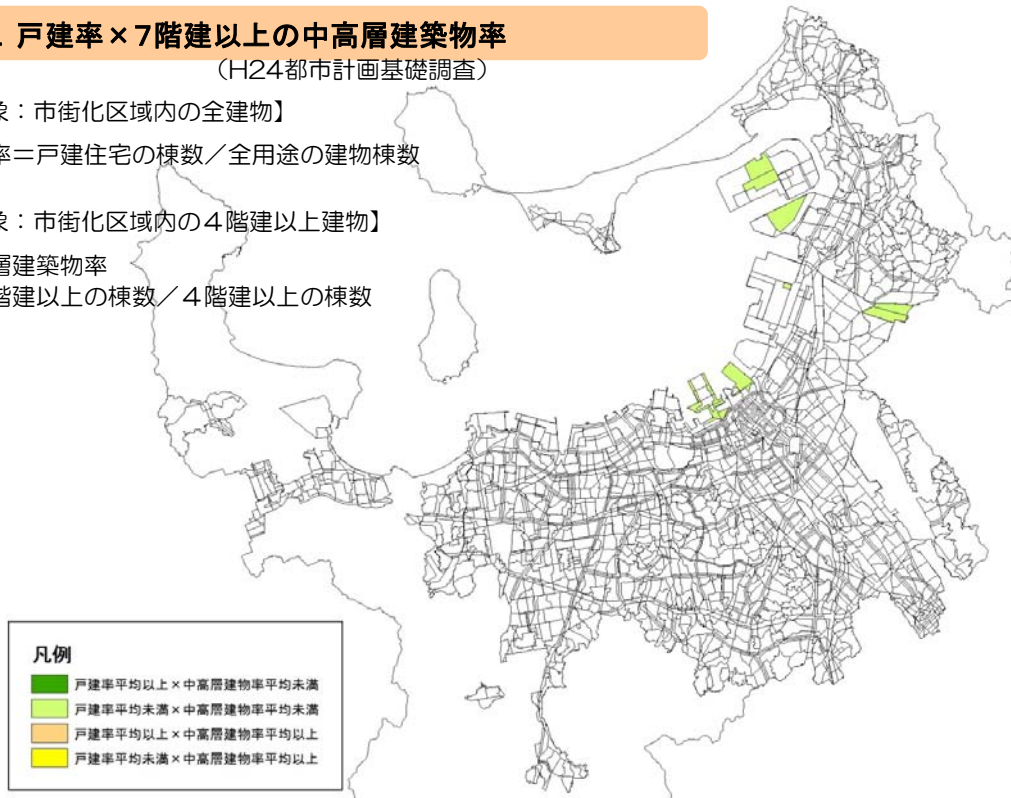
【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



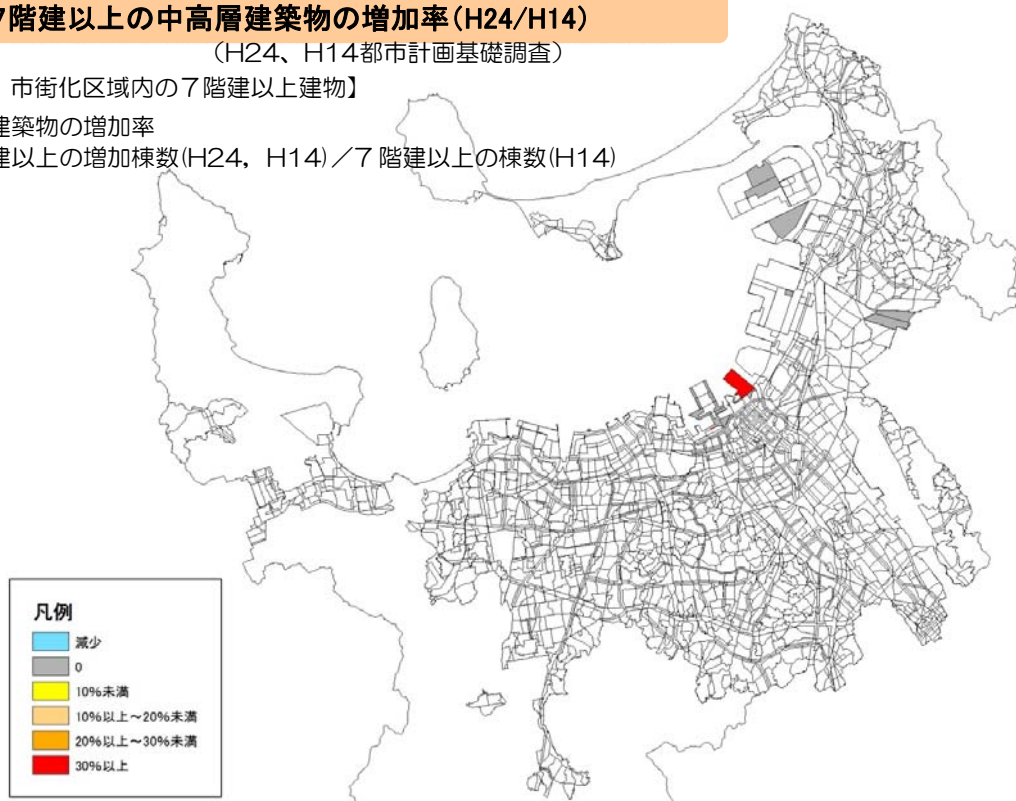
**図18. 7階建以上の中高層建築物の増加率(H24/H14)**

(H24、H14都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の7階建以上建物】

※中高層建築物の増加率

＝7階建以上の増加棟数(H24、H14)／7階建以上の棟数(H14)



### 3. 市街地状況を踏まえた高さの検討の方向性

■これまで見てきた用途地域・容積率別の建築物の立地状況等を踏まえ、今後の高さの検討に関する基本的な方向性について、次の通り整理を行いました。

#### (1) 中高層住居専用地域

##### ①中高層住居専用地域（容積率 100%）

- 郊外の低中層住宅地や計画的な住宅団地の区域等に指定を行っており、大学を除く一般市街地では、低・中層市街地や中・低層市街地を形成しています。
- 現在、既に 15m の絶対高さ制限があり、大学を除き、7階建以上の中高層建築物は増加しておらず、安定的な土地利用となっていることなどから、高さ制限については、現行通り（15m絶対高さ）とします。

##### ②中高層住居専用地域（容積率 150%）

- 中心市街地や拠点周辺の利便性の高い住宅地、計画的な住宅団地の区域等に指定を行っており、主として低・中層市街地、中・低層市街地を形成していますが、臨海部や住宅団地等の一部地域では、中・高層市街地を形成しています。
- 中心市街地の西側周辺の交通利便性の高い地域等では、7階建以上の中高層建築物の増加率が高くなっており、今後、地域特性や建築物の立地動向等を詳細に検討した上で、高さのあり方の検討を行う必要があると考えられます。

##### ③中高層住居専用地域（容積率 200%）

- 臨海部等の計画的な住宅地の区域に指定しており、主として中・高層市街地を形成しています。
- 臨海部では計画的に中高層建築物の立地が進んできており、課題は少ないと考えられますが、今後、地域特性や建築物の立地動向等を詳細に検討した上で、高さのあり方の検討を行う必要があると考えられます。

## (2) 住居地域

### ①住居地域（容積率 200%）

○都心部・拠点周辺の利便性の高い住宅地や幹線道路沿道など広範な地域に指定を行っており、Y字型の都市軸を中心に、中・高層市街地や中・低層市街地を形成しています。また、郊外部や丘陵地等において、低・中層市街地が分布するとともに、拠点・鉄道駅周辺等の一部地域において、低・高層市街地が点在して分布しています。

○また、中心市街地・拠点の周辺や幹線道路の結節点周辺など交通利便性の高い地域等では、7階建以上の中高層建築物の増加率も高く、土地利用に大きな違いがあることから、今後、地域特性や建築物の立地動向等を詳細に検討した上で、高さのあり方の検討を行う必要があると考えられます。

### ②住居地域（容積率 300%）

○都心部の利便性の高い住宅地や臨海部の計画的市街地など一定の高度利用が適当な地域に指定を行っており、中・高層市街地や中・低層市街地を形成しています。

○戸建率が低く、7階建以上の中高層建築物の増加が進むなど、土地利用状況が都市計画での土地利用誘導の方向性と一致することから、高さ制限については、現行通り（高度地区の指定なし）とします。

## (3) 工業系地域

### ①工業系地域（容積率 200%）

○臨海部や空港周辺等の工業・流通業務系を中心とした地域や、建築用途が混在した地域に指定を行っており、主として中・高層市街地や中・低層市街地を形成しています。

○都心部に比較的近接した空港周辺の地域等においては、7階建以上の中高層建築物の増加率が高くなるなど課題があり、今後、地域特性や建築物の立地動向等を詳細に検討した上で、高さのあり方の検討を行う必要があると考えられます。

### ②工業系地域（容積率 300%）

○臨港地区や流通業務団地に限定して指定を行っており、中・低層市街地を形成しています。

○港湾施設や物流施設などの土地利用状況となっており、都市計画での土地利用誘導の方向性と一致することから、高さ制限については、現行通り（高度地区の指定なし）とします。

## 4. 中高層建築物（共同住宅）の建築事例，ケーススタディ

### （1）建築事例の整理

■建築物の立地状況を把握するため，H22～H24 に条例に基づく中高層建築物の届出があった4階建以上の共同住宅（309 件）を対象に，敷地面積，階数等の建築計画について整理を行いました。

#### ①建築事例における敷地面積の状況

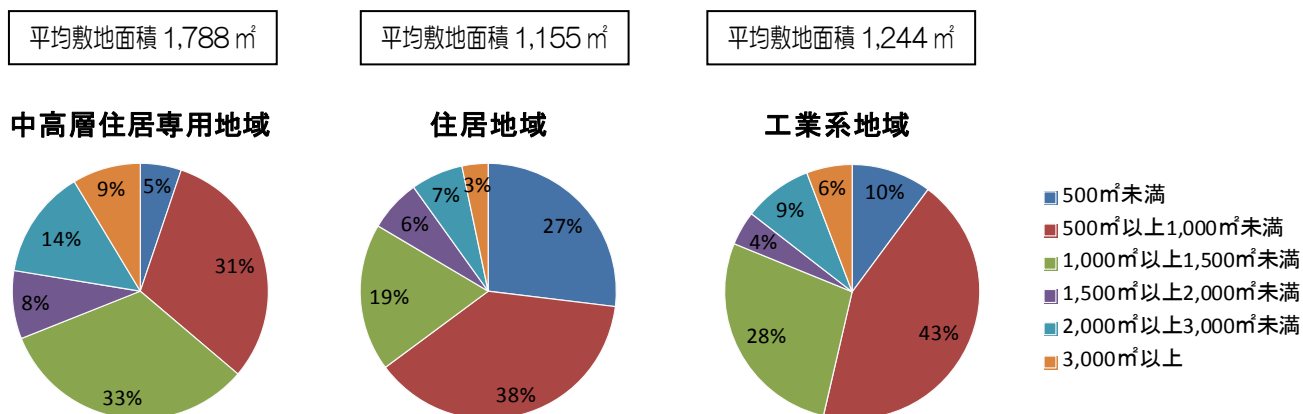
○敷地面積の平均は，中高層住居専用地域では 1,788 ㎡，住居地域では 1,155 ㎡，工業系地域では 1,244 ㎡となっています。【図19参照】

○敷地面積の分布について，中高層住居専用地域では，1,000～1,500 ㎡の割合が，住居地域，工業系地域では 500～1,000 ㎡の割合が高く，1,000 ㎡未満の小規模な敷地の割合は，中高層住居専用地域では 36%，住居地域では 65%，工業系地域では 53%となっているなど，用途地域によって違いがあります。【図19参照】

図19. 敷地面積の平均及び分布

（H22～24 条例に基づく中高層建築物等の届出）

【集計対象：4階建以上の共同住宅】



## ②建築事例における容積率，建ぺい率の状況

○使用容積率の平均は，中高層住居専用地域では 137%，住居地域では 181%，工業系地域では 187%となっており，法定容積率に対する使用容積率の割合が 9 割以上となるものは，中高層住居専用地域では 74%，住居地域では 64%，工業系地域で 80%と非常に高くなっています。使用容積率については，いずれの用途地域においても，法定容積率の上限までほぼ使用している傾向にあります。【図 20 参照】

○使用建ぺい率の平均は，中高層住居専用地域では 42%，住居地域では 47%，工業系地域では 39%となっており，法定建ぺい率の上限までは使用しておらず，余裕がある傾向にあります。【図 21 参照】

図20. 使用容積率，容積率消化の平均

(H22～24 条例に基づく中高層建築物等の届出)

【集計対象：4階建以上の共同住宅】

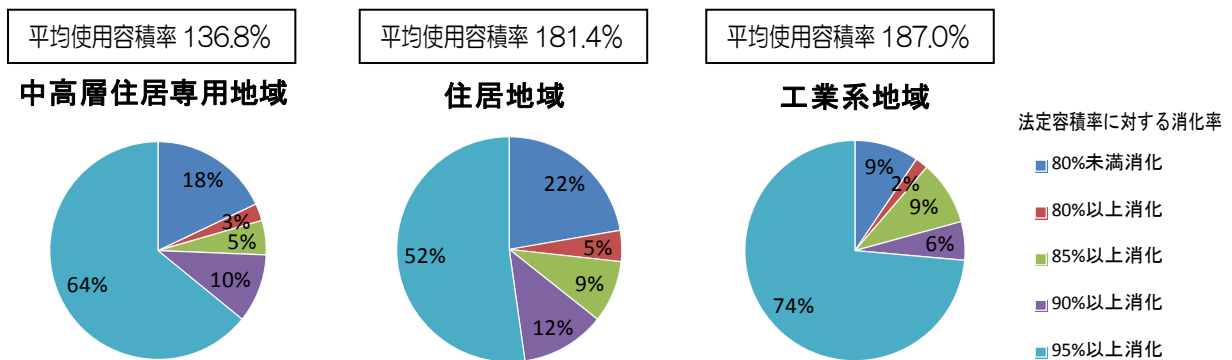
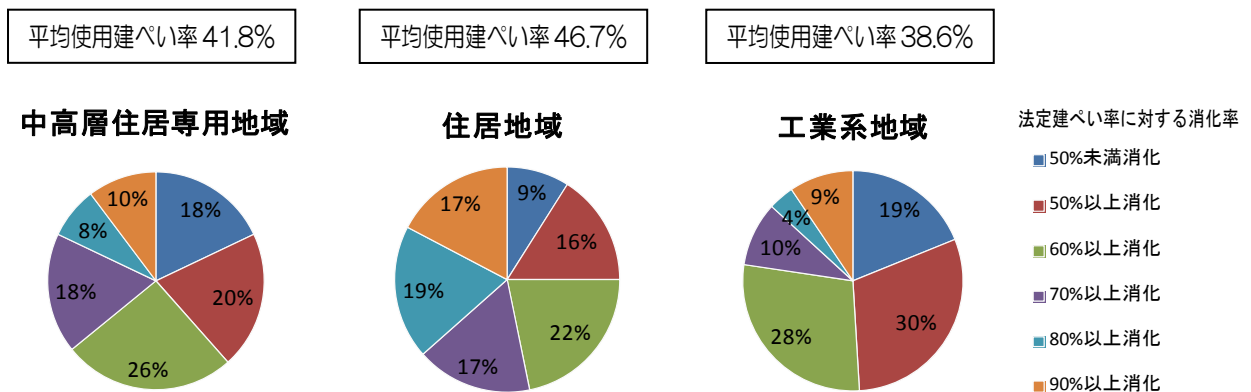


図21. 使用建ぺい率，建ぺい率消化の平均

(H22～24 条例に基づく中高層建築物等の届出)

【集計対象：4階建以上の共同住宅】





### ③建築事例における階数の状況

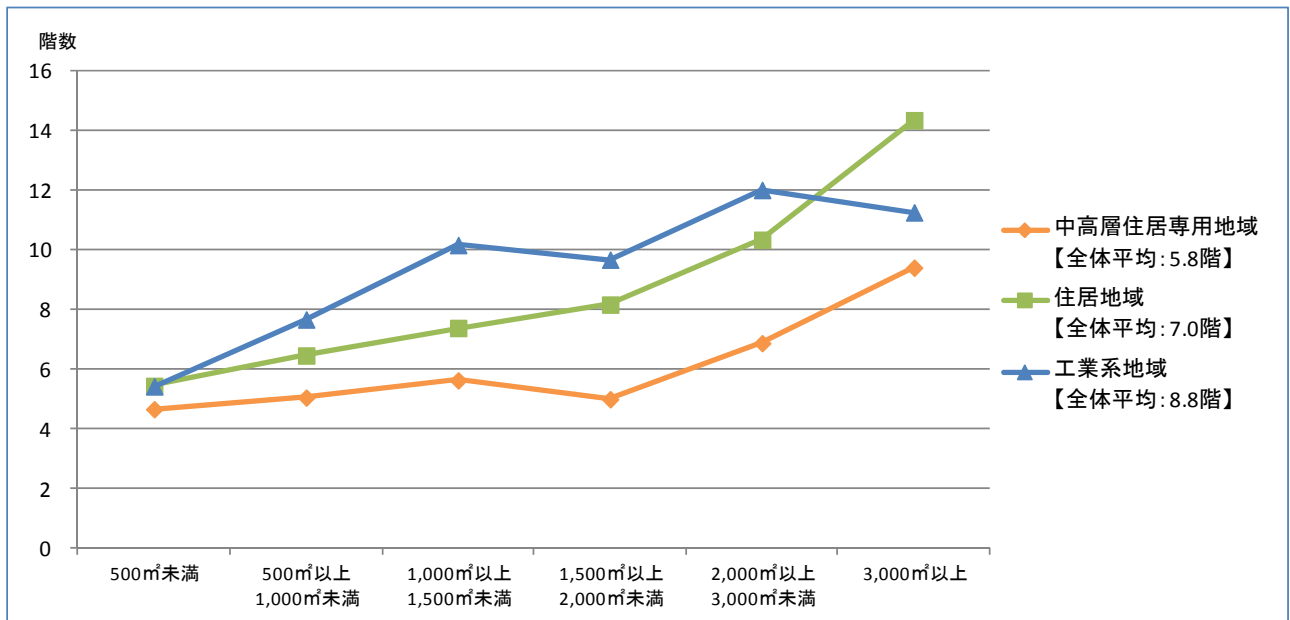
○階数の平均は、中高層住居専用地域（5.8階）、住居地域（7.0階）、工業系（8.8階）となっています。また、敷地面積が大きくなるほど、階数が高くなる傾向にあります。【図22参照】

○階数の分布を見ると、中高層住居専用地域、住居地域では、5階建の件数が多く、工業系地域では8階建、10階建の件数が増えており、工業系地域は、住居系地域に比べて高層化の傾向が見られます。また、いずれの用途地域においても、階数にばらつきが見られます。【図23参照】

**図22. 敷地面積別階数の平均**

（H22～24 条例に基づく中高層建築物等の届出）

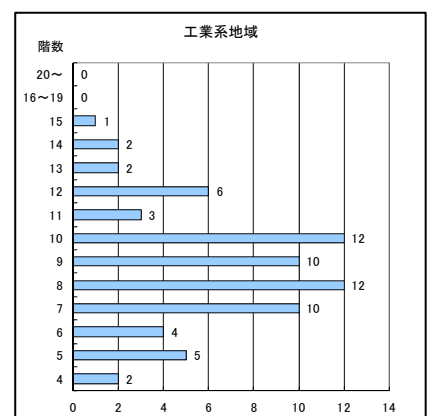
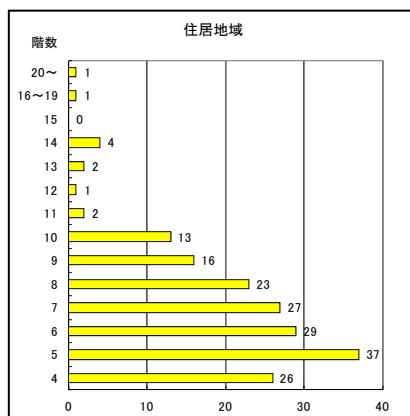
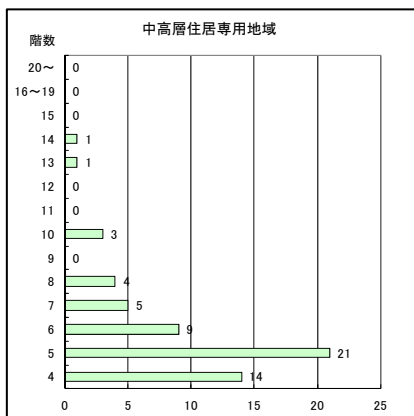
【集計対象：4階建以上の共同住宅】



**図23. 階数の分布**

（H22～24 条例に基づく中高層建築物等の届出）

【集計対象：4階建以上の共同住宅】



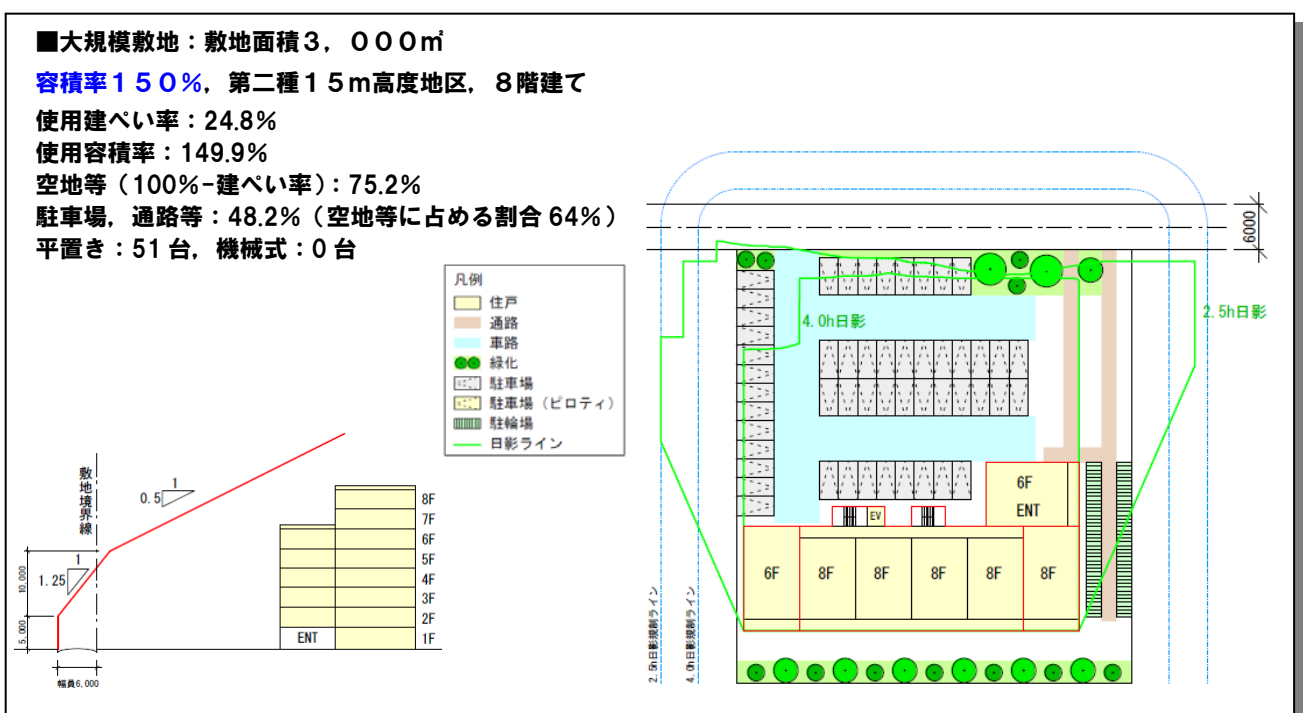
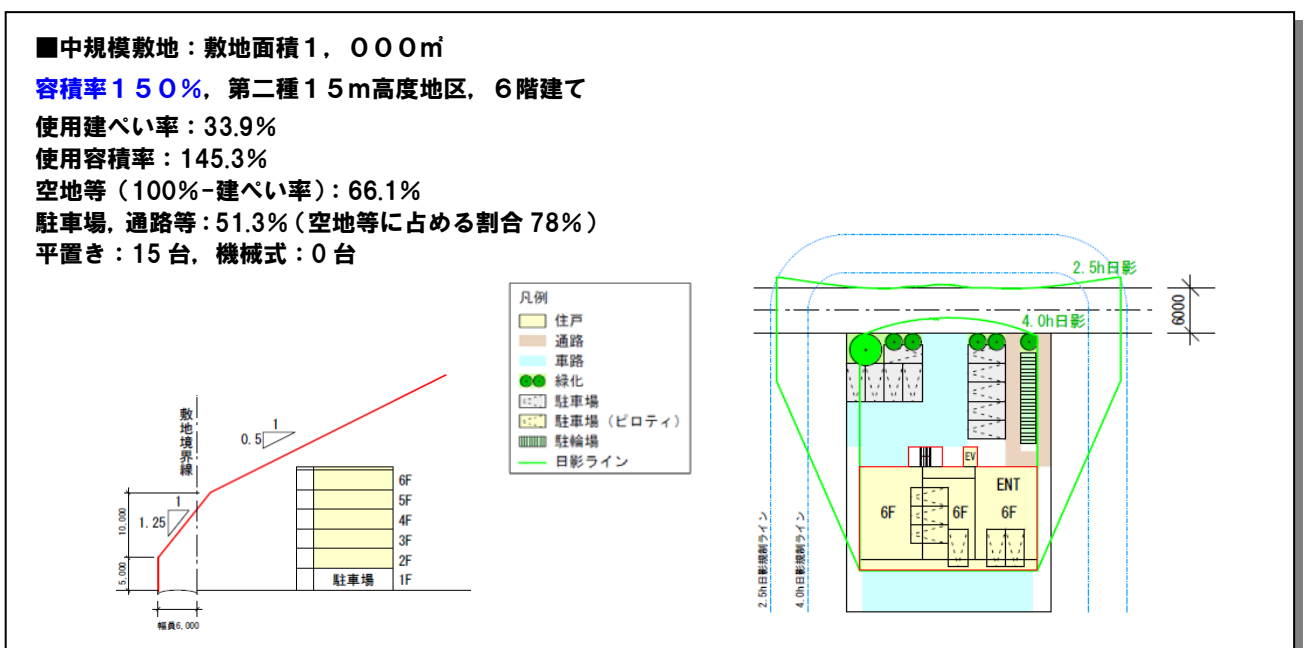
## (2) 中高層建築物のケーススタディ

■次に、中高層建築物における高さ、配置、空地の確保などの関係性を整理するため、建築事例で収集した一般的な分譲マンションの住戸面積や住棟配置などを参考として、用途地域、容積率ごとに中規模敷地と大規模敷地の2パターンについて、ケーススタディを行いました。

### ① 中高層住居専用地域におけるケーススタディ

- 中規模、大規模敷地ともに、使用容積率は145%以上と容積消化が可能であり、住棟は高度地区や日影規制の影響を受けることから、南側に配置しています。【図24参照】
- 大規模敷地の場合、中規模敷地と比べて、階数を高くできるため、使用建ぺい率が減少し、空地等の割合が高くなっていますが、駐車場台数を確保するため、空地の相当部分を平面駐車場とする必要があります。【図24参照】

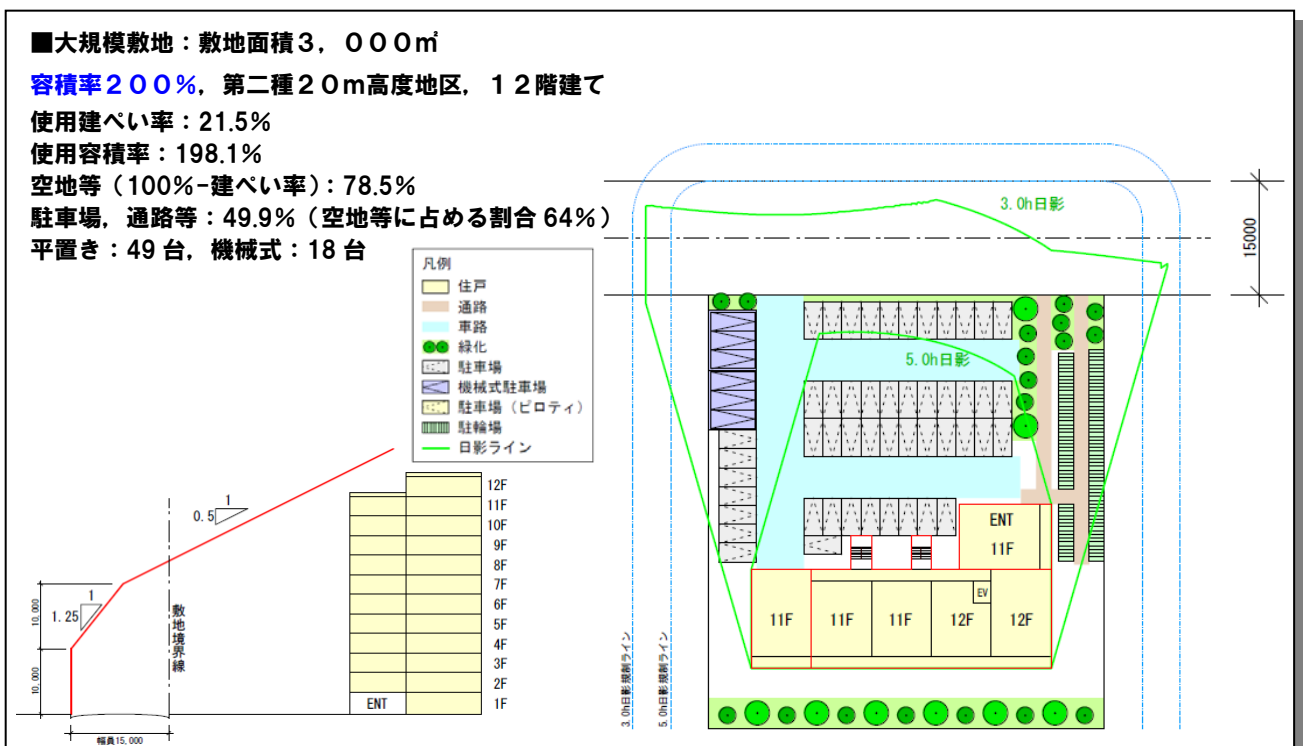
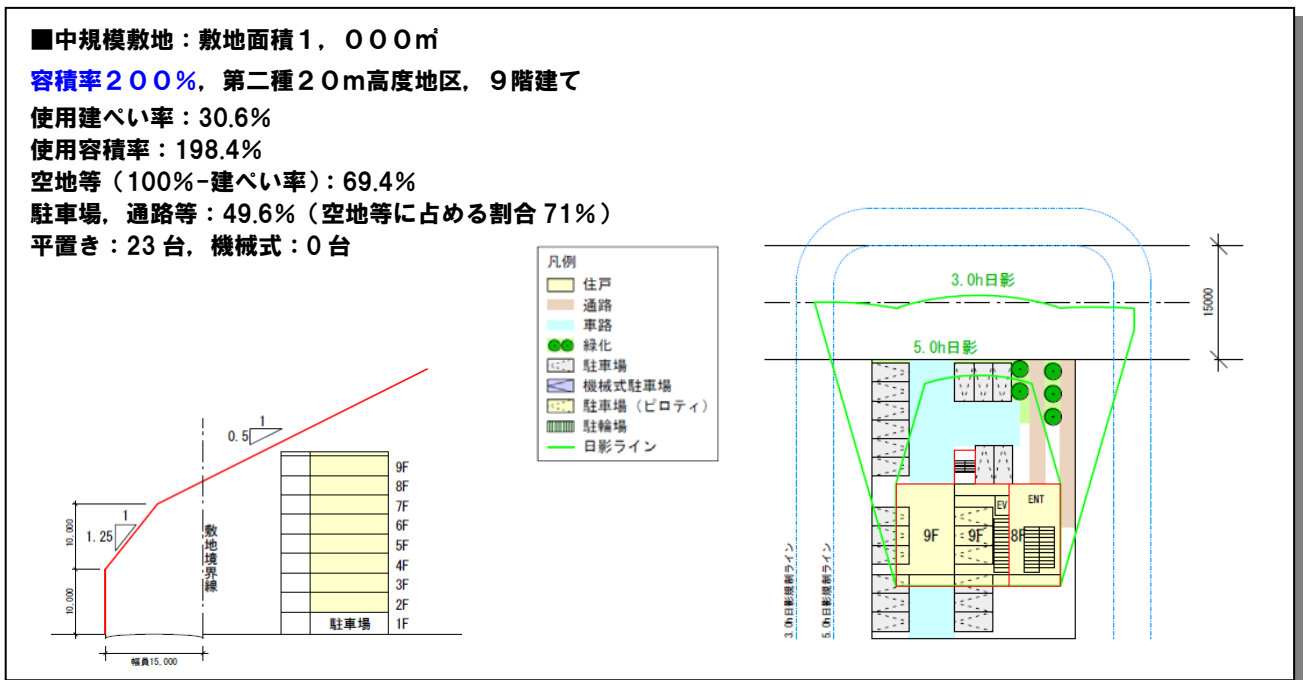
図24. 敷地規模ごとのケーススタディ



## ②住居地域におけるケーススタディ

- 中規模、大規模敷地ともに、使用容積率は198%以上と容積消化が可能であり、住棟は高度地区や日影規制の影響を受けることから、南側に配置しています。【図25参照】
- 大規模敷地の場合、中規模敷地と比べて、階数を高くでき、L型の住棟形状により容積消化は可能となっています。また、使用建ぺい率が減少し、空地等の割合は高くなっていますが、住戸数の増加により駐車台数が平面駐車場だけでは配置できず、機械式の設置が必要となっています。【図25参照】

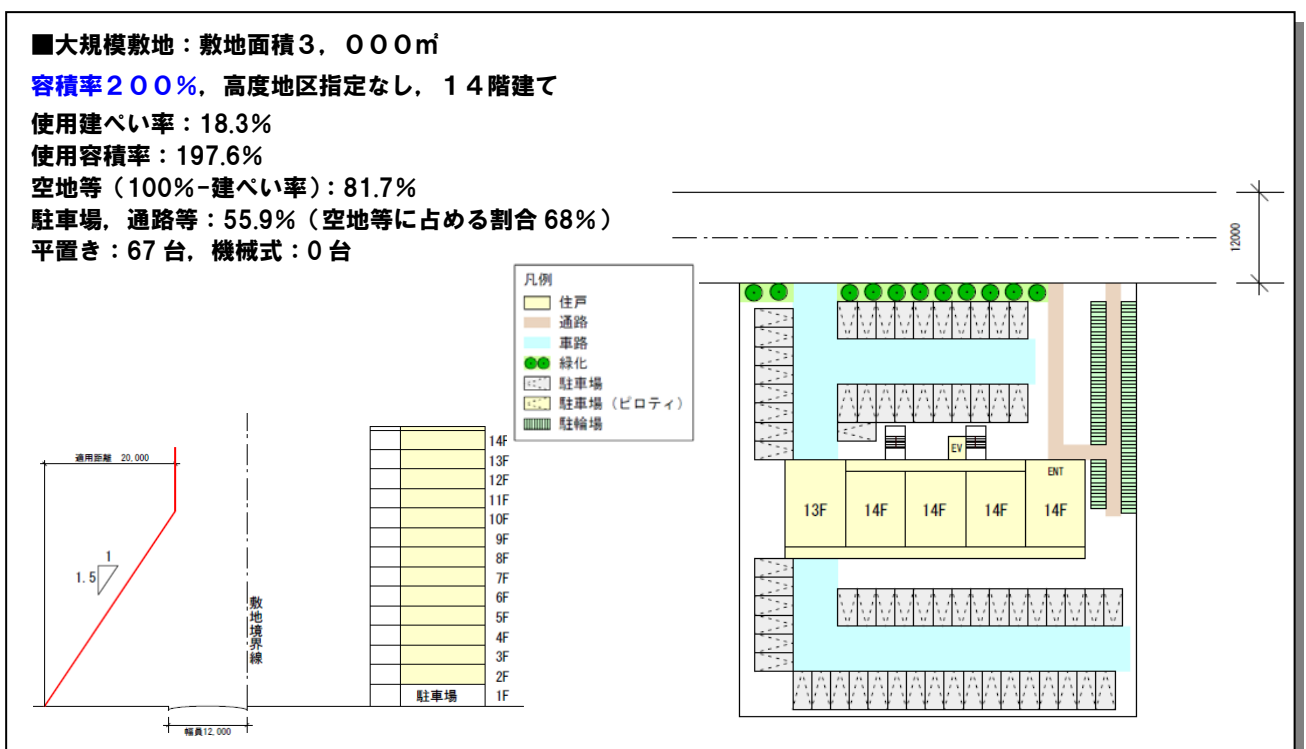
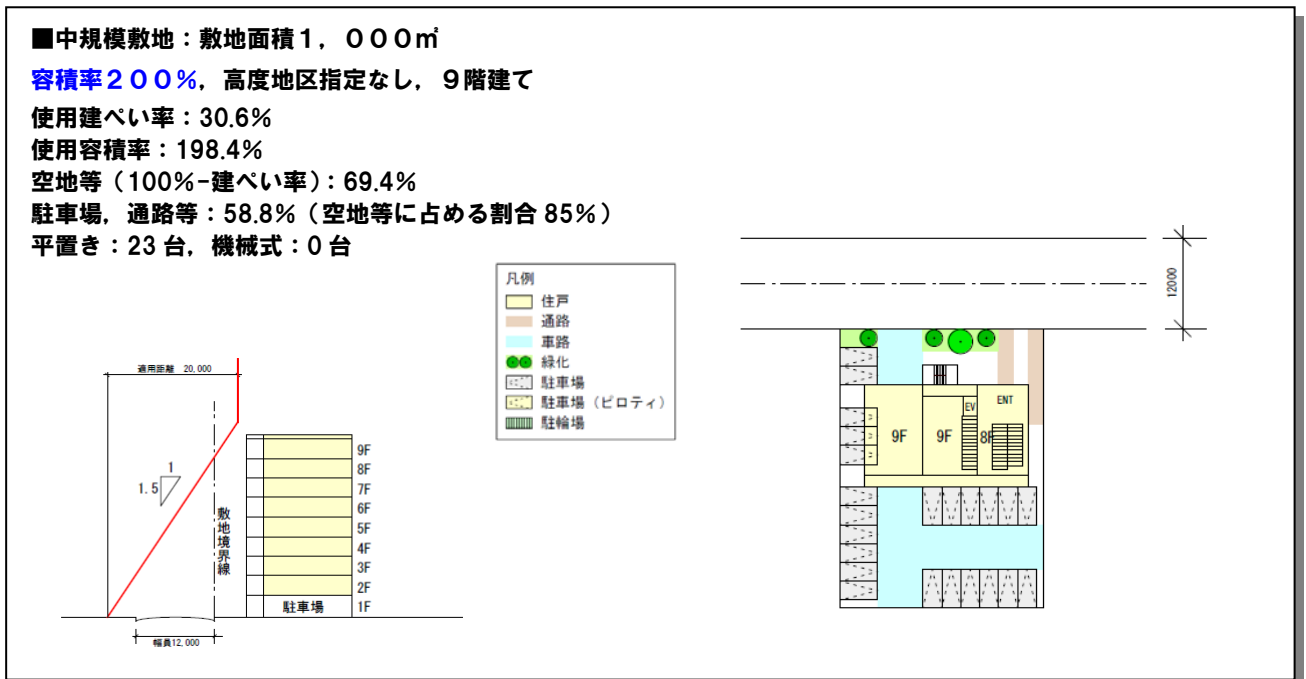
図25. 敷地規模ごとのケーススタディ



### ③工業系地域におけるケーススタディ

- 中規模、大規模敷地ともに、使用容積率は197%以上と容積消化が可能であり、住棟は高度地区や日影規制の影響を受けないことから、南面の隣地距離を確保しつつ、敷地中央部に配置しています。【図26参照】
- 大規模敷地の場合、中規模敷地と比べて、階数を高くできるため、使用建ぺい率が減少し、空地等の割合が高くなっていますが、駐車場台数を確保するため、空地の相当部分を平面駐車場とする必要があります。【図26参照】

図26. 敷地規模ごとのケーススタディ



### (3) 中高層建築物（共同住宅）の建築事例，ケーススタディに関するまとめ

#### ① 中高層建築物の建築事例のまとめ

4階建以上の共同住宅（309件）を対象にした建築事例における建築計画の状況については次の通りです。

- 敷地規模は，中高層住居専用地域では1,000㎡以上，住居地域，工業系地域では500～1,000㎡が多くなっており，平均値はそれぞれ1,788㎡，1,155㎡，1,244㎡となっています。
- 使用容積率は，いずれの用途地域においても法定容積率の9割以上を活用しているものが多くなっています。
- 使用建ぺい率は，いずれの用途地域においても平均値が約30～50%となっており，法定建ぺい率の上限までは使用しておらず，余裕がある傾向にあります。
- 階数は，中高層住居専用地域，住居地域，工業系地域の順に高くなり，敷地面積が大きくなるほど高くなる傾向にあります。

#### ② 中高層建築物のケーススタディのまとめ

敷地形状や道路状況等にもよりますが，中規模と大規模敷地におけるケーススタディのまとめは次の通りです。

##### < 中高層住居専用地域（容積率150%） >

- 高度地区や日影規制による高さ制限があるため，建築物は敷地南側に配置され，中敷地規模では6階程度，大規模敷地では8階程度となっています。
- 大規模敷地の場合は，中規模敷地と比較して，階数を高くできるため，使用建ぺい率が低くなり，空地等が増えますが，駐車場台数確保のため，空地等の相当部分は駐車場としての利用となっています。

##### < 住居地域（容積率200%） >

- 高度地区や日影規制による高さ制限があるため，建築物は敷地南側に配置され，中敷地規模では9階程度，大規模敷地では12階程度となっています。
- 大規模敷地の場合は，中規模敷地と比較して，中高層住居専用地域と同様に，階数を高くできるため，使用建ぺい率が低くなり，空地等が増えますが，駐車場台数確保のため，空地等の相当部分は駐車場としての利用となっています。
- 法定容積率を消化する場合，住棟形状はL型になるケースが増えるとともに，住戸数の増加に伴い駐車場台数が増加し，機械式等とするケースも生じています。


##### < 工業系地域（容積率200%） >

- 高度地区や日影規制による高さ制限がなく，経済的な構造とするため，敷地中央に住棟形状がI型で配置されるケースが多く，中敷地規模では9階程度，大規模敷地では14階程度となっています。
- 大規模敷地の場合は，中規模敷地と比較して，階数が高くできるため，使用建ぺい率が低くなり，空地等が増えますが，駐車場台数確保のため，空地等の相当部分は駐車場としての利用となっています。

- 敷地条件や高さ制限等によって階数が低くなるほど，使用建ぺい率が増加し空地等が減少するため，平面駐車場として活用できるスペースも減少し，最終的には機械式の設置等も必要になることなどが想定されます。

## 5. 今後の検討の方向性、進め方

### <検討対象となる区域>

○今回整理した市街地状況を踏まえ、中高層住居専用地域（容積率 150%・200%）、住居地域（容積率 200%）、工業系地域（容積率 200%）の区域が高さの検討の対象と考えられます。【表3の  で示す区域】

### <検討の方向性>

○今後、高低差や道路基盤の状況等に加えて、福岡市基本計画で定められた市街地の位置づけ、交通利便性なども踏まえ、さらに詳細に地域特性等を整理し、高さのあり方について検討してまいります。

○高さと緑地・空地のバランスは重要な要素であることから、土地利用状況や用途地域規制等を踏まえ、緑化との整合性にも留意しながら、検討を進めてまいります。

○建築事例等を見ても、建築計画は立地条件等により大きな違いがあることから、新しい高さのルールに適合しない既存の建築物の発生等の対応にも留意するとともに、周辺に配慮がなされた良好な計画に適切に対応できる仕組みなどについても検討してまいります。

### <検討の進め方>

○高さの制限と緑化の推進は相互に関係していることから、今後も緑化地域制度の検討とあわせて、一体的に検討を進めてまいります。

表3. 高さのあり方の検討対象

| 用途地域      |              | 容積率  |
|-----------|--------------|------|
| 中高層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 100% |
|           | 第二種中高層住居専用地域 | 150% |
|           |              | 200% |
| 住居地域      | 第一種住居地域      | 200% |
|           | 第二種住居地域      |      |
|           | 準住居地域        | 300% |
| 工業系地域     | 準工業地域        | 200% |
|           | 工業地域         |      |
|           | 工業専用地域       | 300% |



## <参考資料>

■市街地状況の分類において使用した戸建率、7階建以上の中高層建築物率について、それぞれの状況は以下の通りとなっています。

### (1) 全市における建築物の立地状況

図27. 戸建率の状況

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

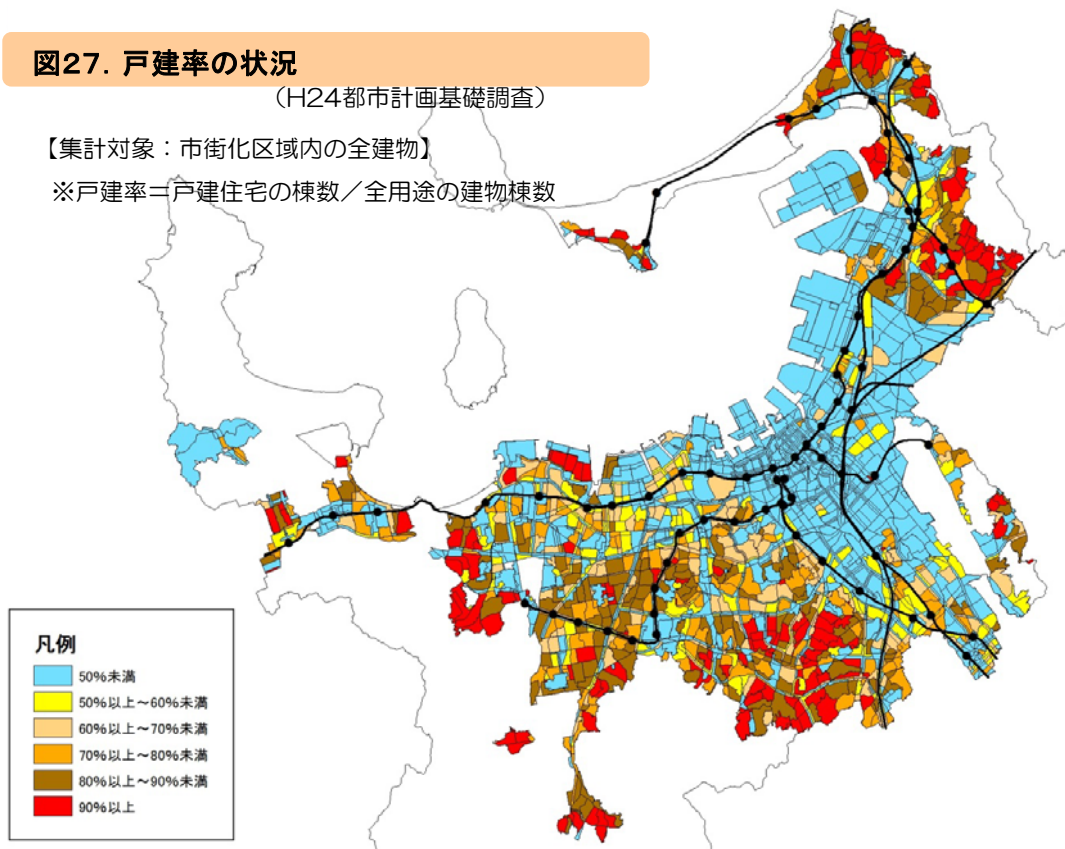


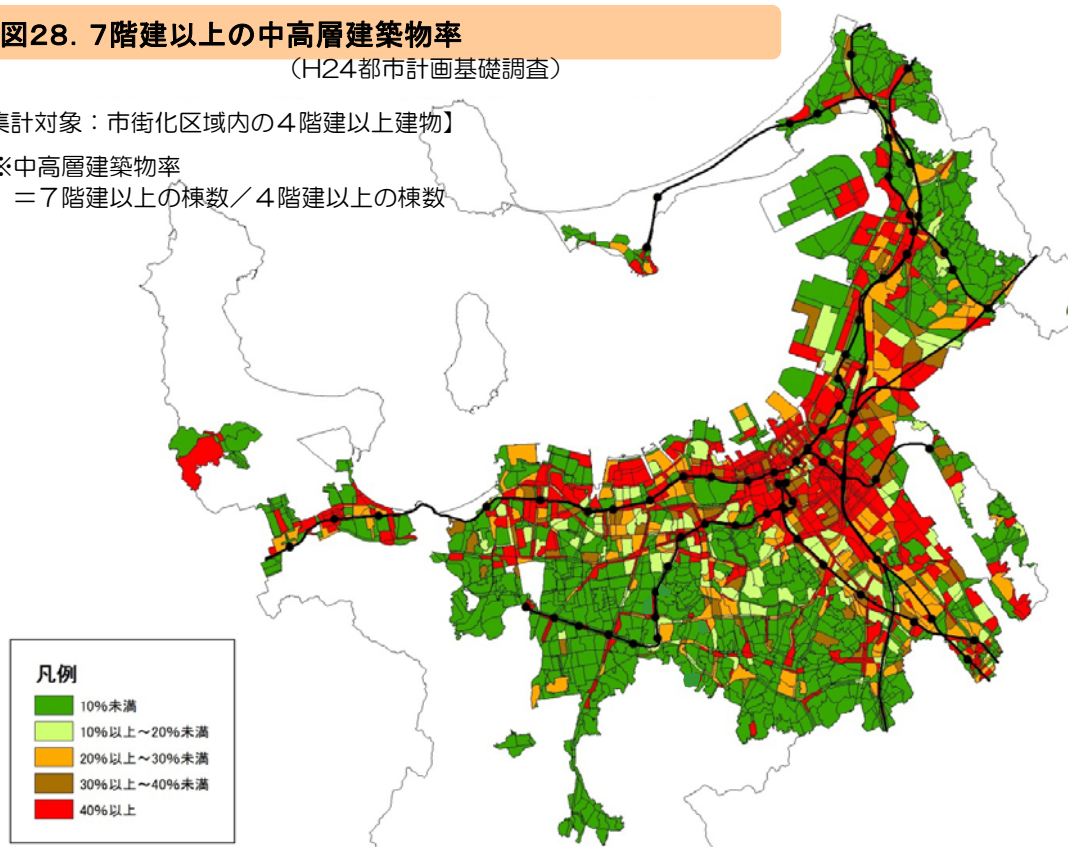
図28. 7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数





## (2) 中高層住居専用地域（容積率 100%）における建築物の立地状況

図29. 戸建率の状況

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

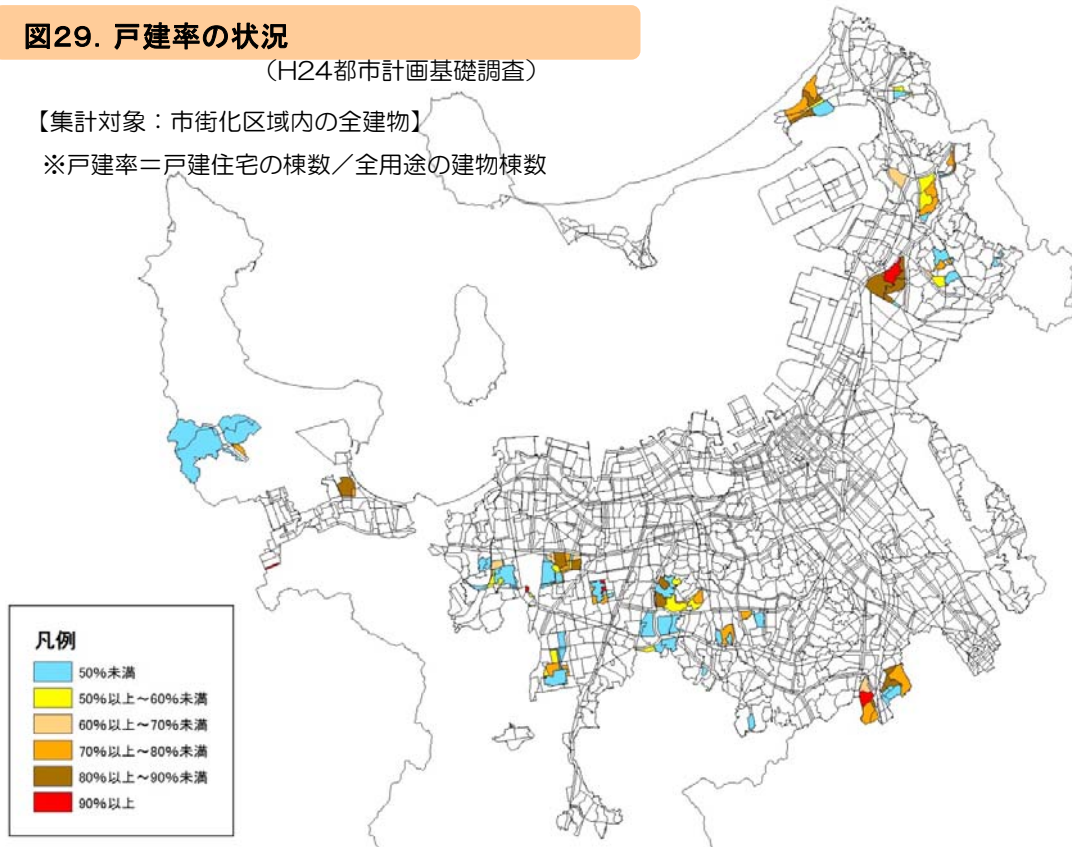


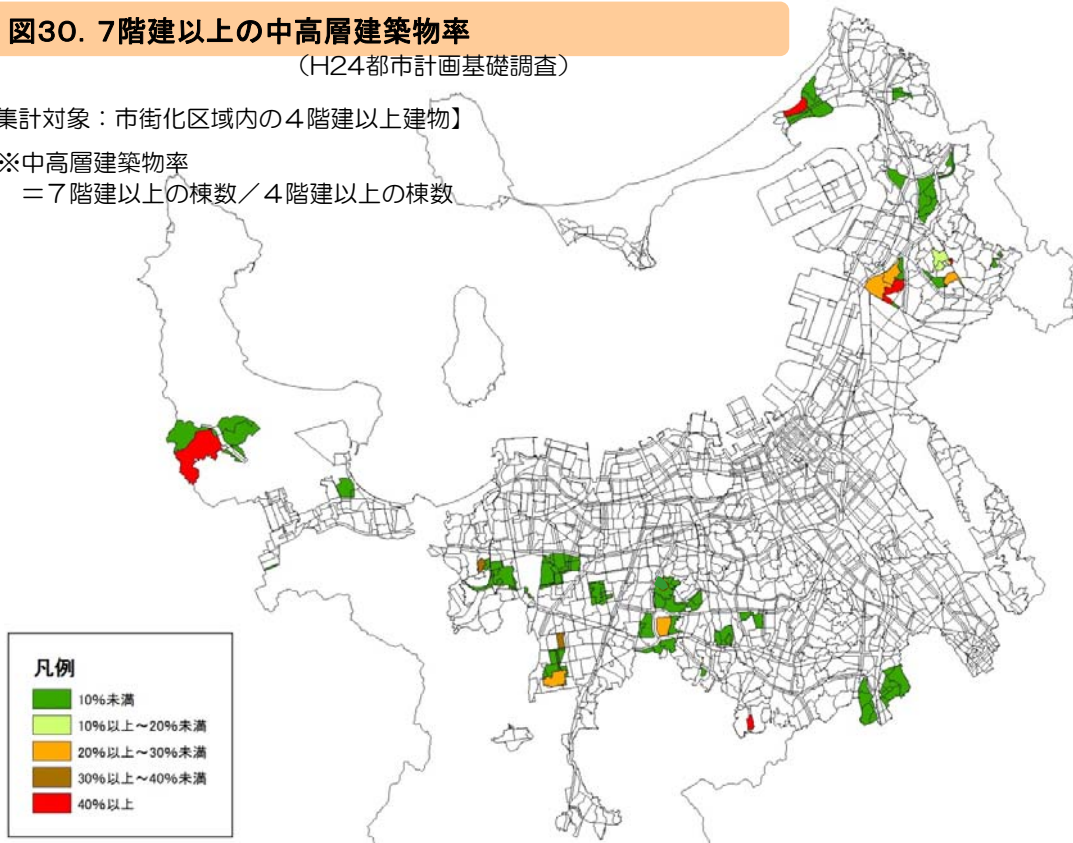
図30. 7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



### (3) 中高層住居専用地域（容積率 150%）における建築物の立地状況

図31. 戸建率の状況

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

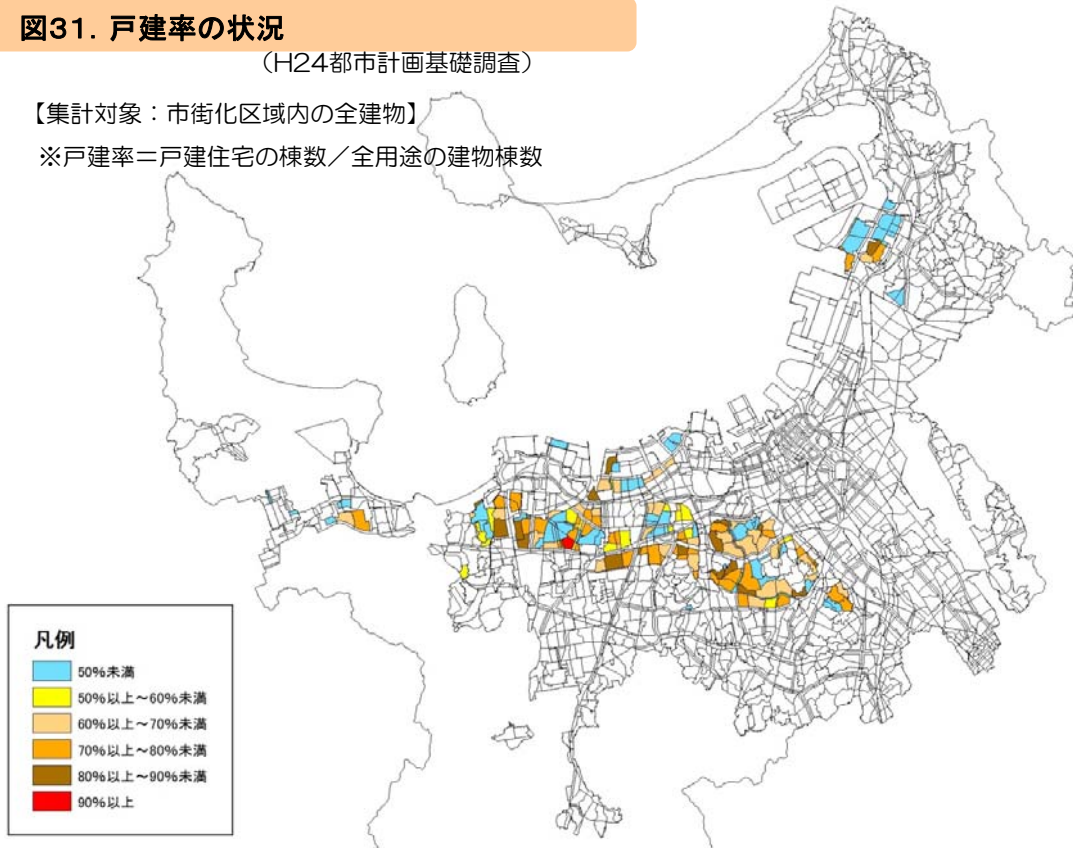


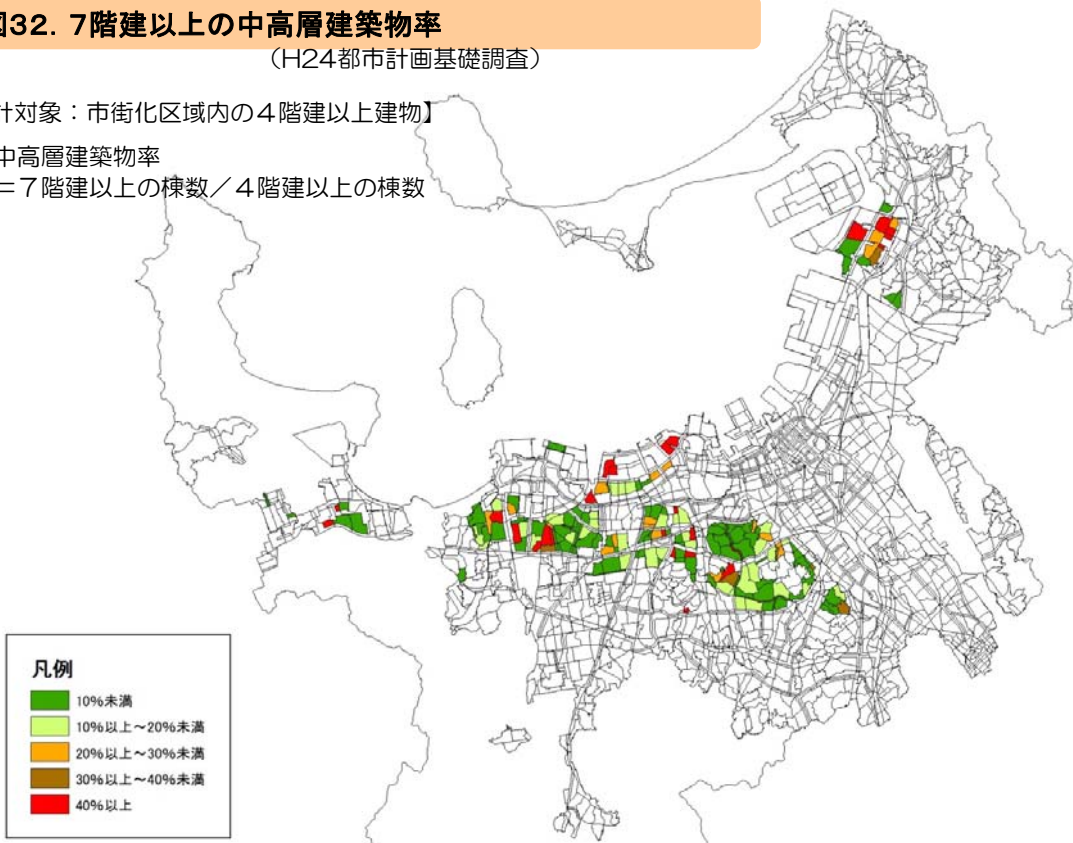
図32. 7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



## (4) 中高層住居専用地域（容積率 200%）における建築物の立地状況

図33. 戸建率の状況

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

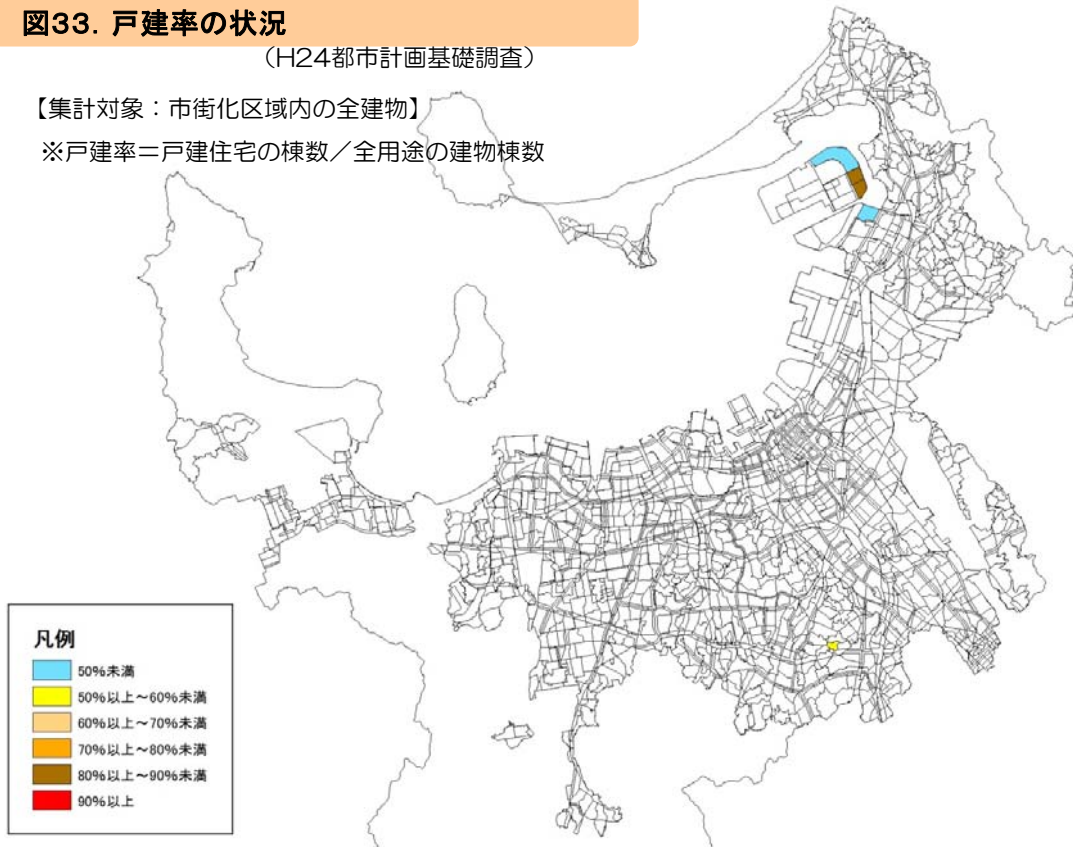


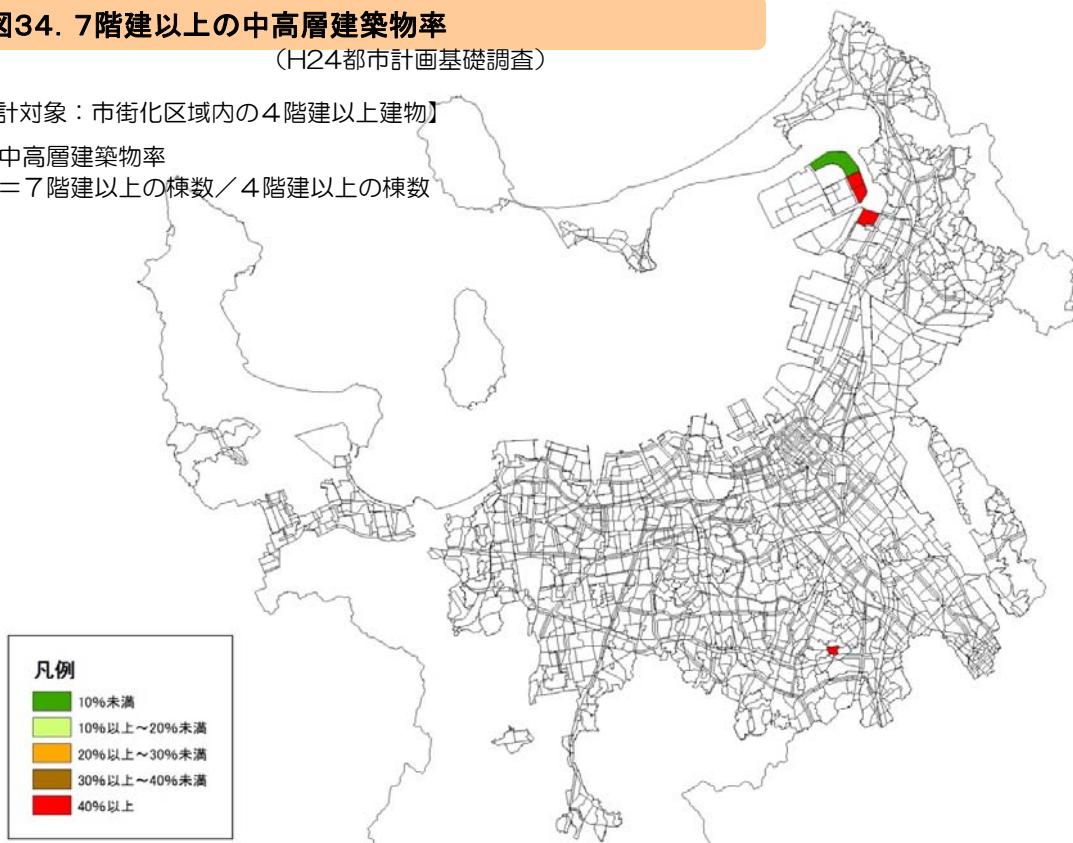
図34. 7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



## (5) 住居地域（容積率 200%）における建築物の立地状況

図35. 戸建率の状況

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

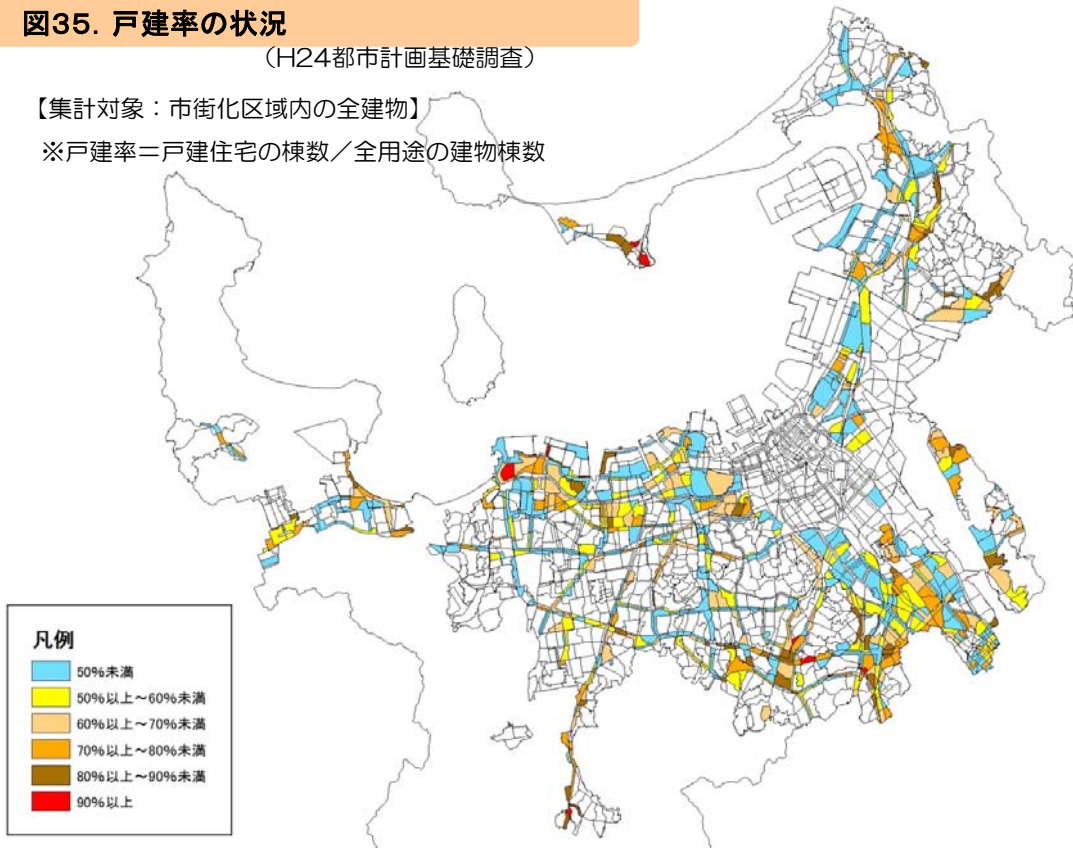


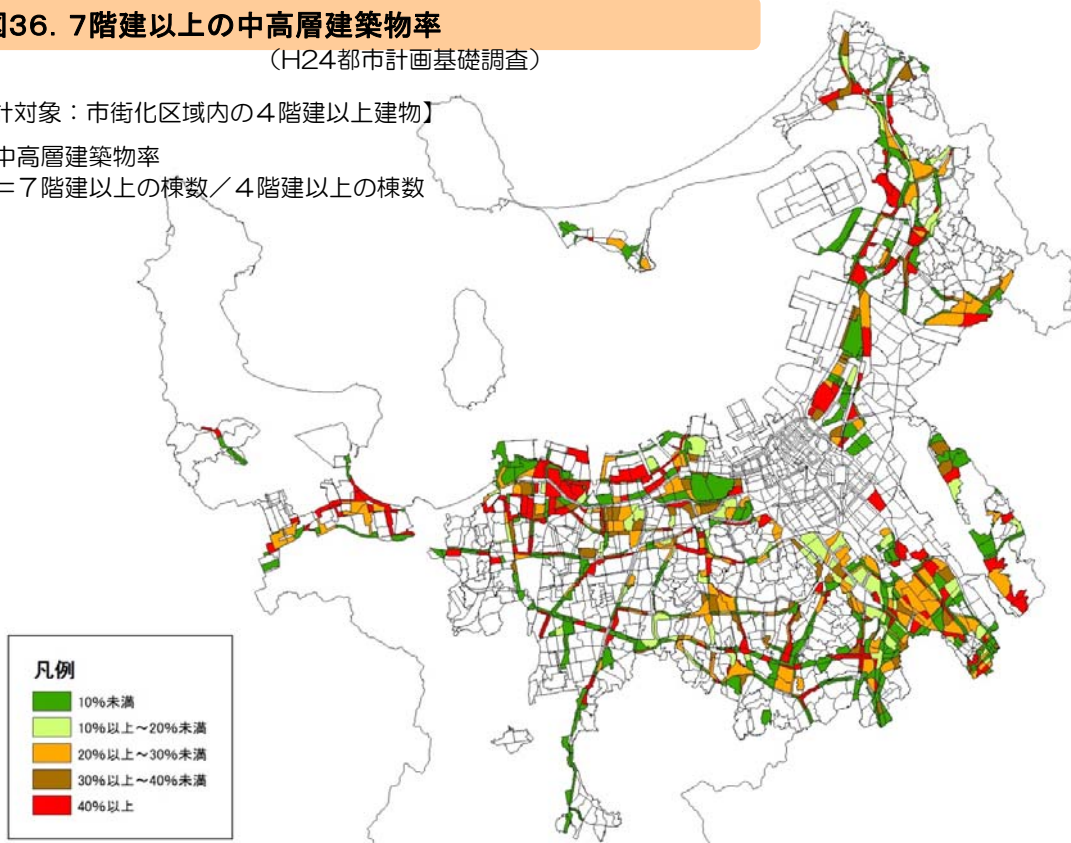
図36. 7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



## (6) 住居地域（容積率 300%）における建築物の立地状況

図37. 戸建率の状況

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

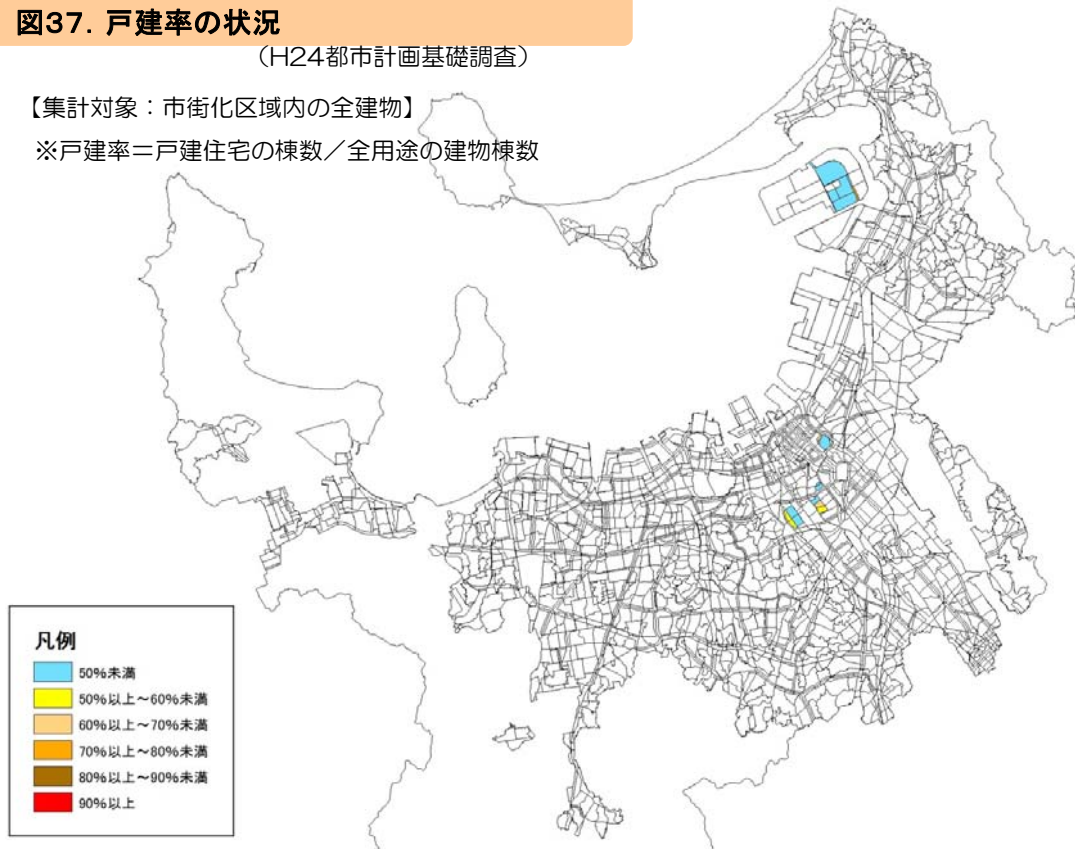


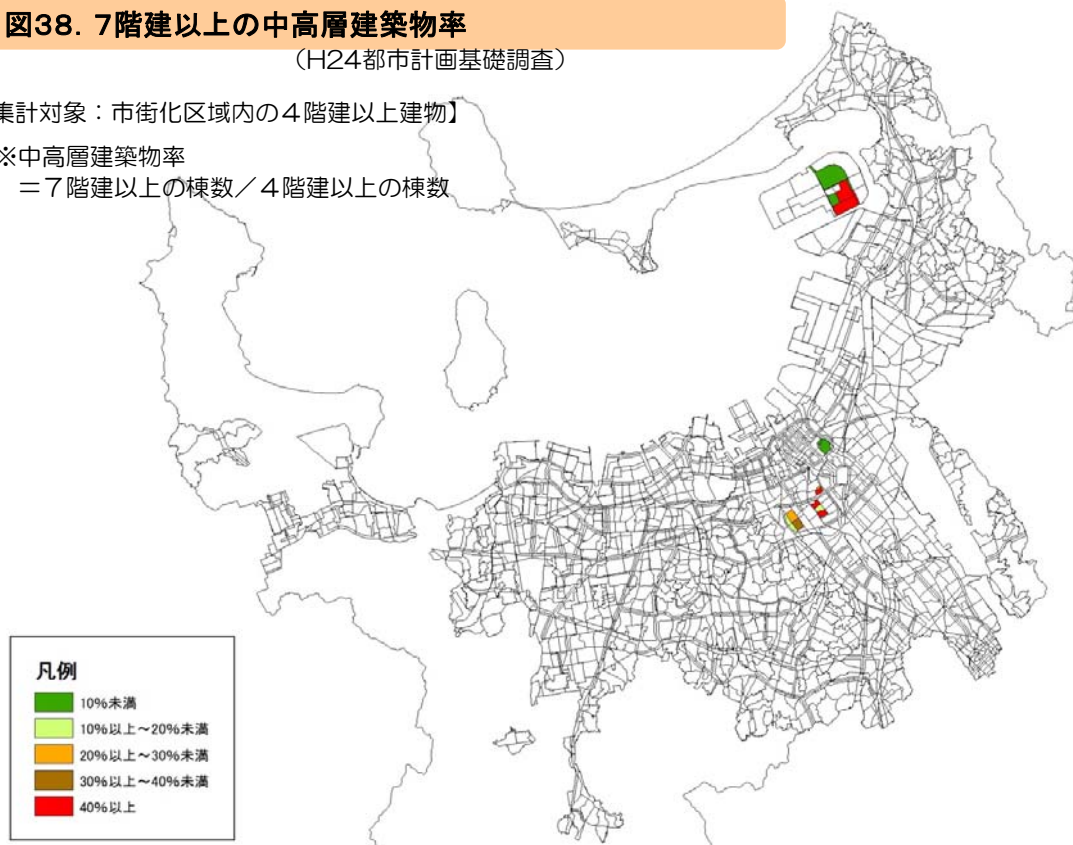
図38. 7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



## (7) 工業系地域（容積率 200%）における建築物の立地状況

図39. 戸建率の状況

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

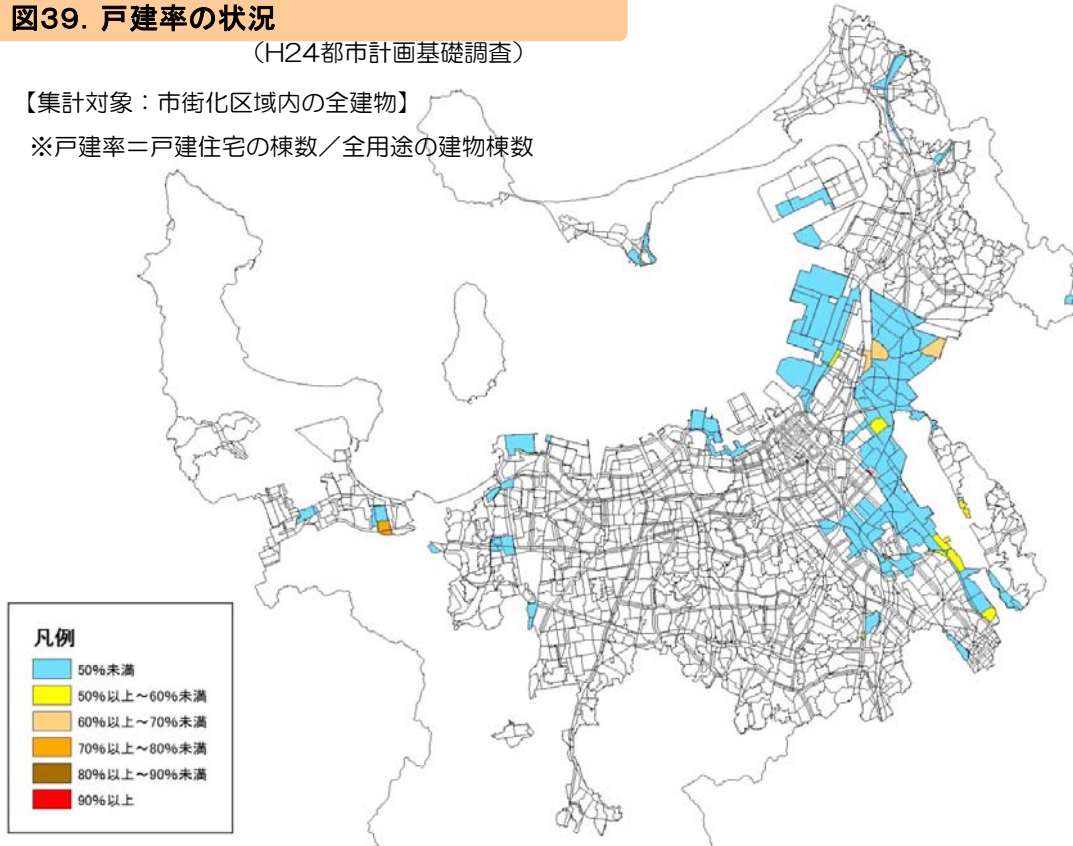


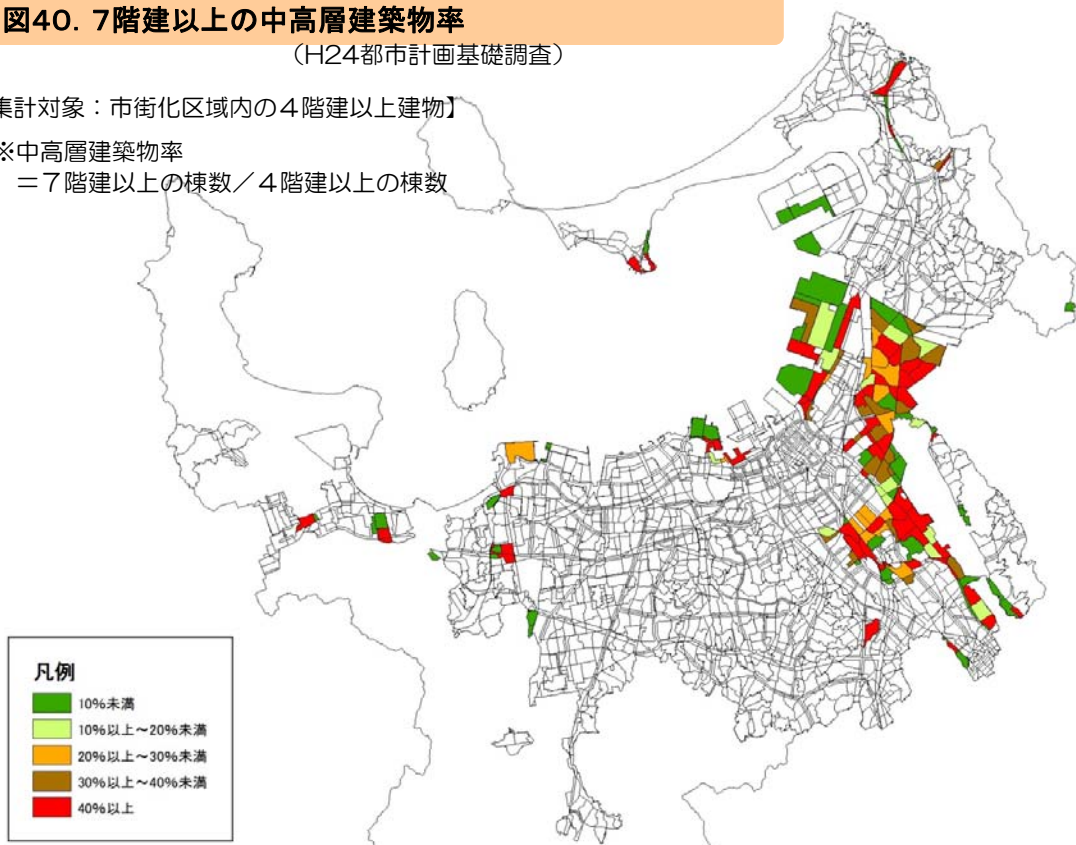
図40. 7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数



## (8) 工業系地域（容積率 300%）における建築物の立地状況

図41. 戸建率の状況

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の全建物】

※戸建率＝戸建住宅の棟数／全用途の建物棟数

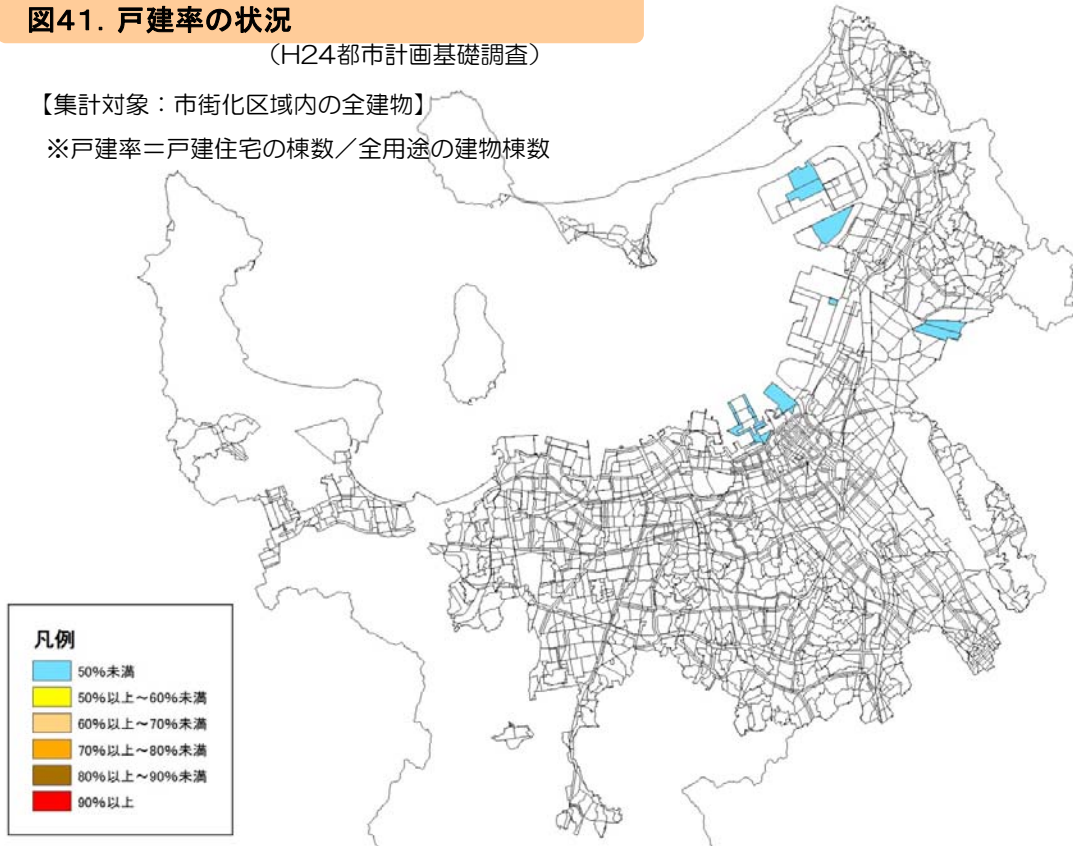


図42. 7階建以上の中高層建築物率

(H24都市計画基礎調査)

【集計対象：市街化区域内の4階建以上建物】

※中高層建築物率

＝7階建以上の棟数／4階建以上の棟数

